COMUNE DI LIVIGNO

Provincia di Sondrio

«LOGA S.n.c.»

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in variante al PGT

Allegato E - Quadro generale oneri e costi

Ottobre 2026

ADOTTATO	con DCC n. ___	del ___.___._____
APPROVATO	con DCC n. ___	del ___.___._____
PUBBLICATO SUL BURL	con DCR n. ___	del ___.___._____

Soggetto attuatore

LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c.

Galli Rita | Longa Nicola | Longa Onorato | Longa Claudio | Longa Mirko Longa Antonio

Progettisti

ALBERTO BOSELLI | geometra

Via della Repubblica n. 56, 23037 Tirano (SO)

tel. 0342 703269 | mob. 335 5472251 | @ albe.boselli@tiscalinet.it

MASSIMO SPINELLI | pianificatore territoriale

Via Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)

mob +39 320 3504132 | @ mspinelli1@gmail.com | www.labter.it

ID Massimo Spinelli
27/10/2026 17:33:12 UTC+0100

All. E - QUADRO GENERALE ONERI E COSTI

A. CESSIONI (ai sensi dell'art. 46.1 lett. a) e art. 47 LR 12/2005 | in applicazione del combinato disposto artt. 25 e 47 NTA PGT)

nuove costruzioni | destinazione d'uso	calcolo			superficie da cedere	
_direzionale (uffici P1)	69,25	100% (*)	=	69	mq
_commerciale non alimentare (PT+PS1)	324,23 mq + 390,88 mq	100% (*)	=	715	mq
_produttiva annonaria (PS1)	[(525,20 mq - 76,80 mq) / 0,35 mq/mq]	20% (**)	=	256	mq
ristrutturazione | destinazione d'uso	**calcolo**			**superficie da cedere**	
_residenziale (P1+PT+PS1)	(592,94 mq / 31,25 mq/ab * 18 mq/ab) – 170,46 mq	(***)	=	172	mq
SOMMANO				1212	mq

Il progetto di PII prevede la cessione del diritto di proprietà in superficie di 911 mq su cui viene realizzato il posteggio pubblico richiamato al successivo punto B. I requisiti minimi di cui al calcolo precedente vengono pertanto soddisfatti previo la monetizzazione di una quota parte di mancate cessioni stimate come segue:

_cessioni minime calcolate in applicazione delle NTA di PGT	1212	mq
_cessioni effettive in seno alla concertazione p/p	**911**	**mq**
_mancate cessioni da monetizzare	301	mq
_valorizzazione IMU di riferimento area non ceduta (****)	274	€/mq
_valorizzazione mancata cessione	**82474**	**€**

NOTE
(*) parametro in applicazione dell'art. 25 NTA del PdS.
(**) ai fini del dimensionamento dell'area di cessione derivante dalla SL produttiva annonaria, prendendo spunto dall'art. 47 comma 1 delle NTA del PdR, ricostruita per formula inversa la superficie del lotto di intervento a destinazione produttiva, è da cedere il 20% della relativa superficie. Non viene calcolata la superficie annonaria già autorizzata e oggetto di demolizione con recupero della volumetria.
(***) ai fini del calcolo della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico da cedere si considera già assolto l'obbligo di cessioni pari al 100% della SL commerciale esistente e pari a 170,46 mq di SL.
a tali fini si applicano i valori previsti dalla DGC n. 112 del 28 agosto 2014 che, per equivalenza di ambito urbanistico di PGT conseguito con il PII in variante urbanistica, sono assimilabili a quelli di un tessuto urbano consolidato tipo B1 all'interno della "ZONA 2 | Via Domenion e tutto il territorio a nord della zona 1 - zona Pemont - tutto il territorio compreso fra Rin da Rin e tutta la Via Florin", come definita dalla deliberazione sopra richiamata.

B. ONERI DI URBANIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 46.1 lett. b) LR 12/2005 | in applicazione delle NTA del PGT e delle tariffe della DGC 241/2023)

nuove costruzioni | destinazione d'uso	SL effettiva (mq)	SL virtuale (mq)		U 1° (€)	U 2° (€)	S.R. €)
_direzionale (uffici P1)	69,25			4.039,35 €	1.180,02 €	0,00 €
_commerciale non alimentare (PT+PS1)	603,95	715,11		41.712,37 €	10.291,31 €	0,00 €
_produttiva annonaria (PS1)	525,20			6.922,14 €	3.891,73 €	2.415,92 €
ristrutturazione | destinazione d'uso	**SL effettiva (mq)**	**SL virtuale (mq)**	**V (mc)**	**U 1° (€)**	**U 2° (€)**	**S.R. (€)**
_residenziale (P1+PT+PS1)	589,43	592,94	1897,4	3927,63	4288,14	0,00
SOMMANO ONERI				56601,49	**19651,20**	**2415,92**

Il progetto di PII prevede, a carico dell'Attuatore, la realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area oggetto di cessione richiamata al precedente punto A. Il valore di detta opera, calcolato secondo i peculiari valori di mercato della realtà di Livigno, è definito nell'Allegato D della documentazione di PII, recante "Computo metrico estimativo opere pubbliche". Il parcheggio, conformemente alle normative nazionali e regionali in corso di vigenza, è realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, che pertanto non vengono versati.

_oneri di urbanizzazione primaria	56601,49	€
_valore parcheggio pubblico da c.m.e.	**271423,83**	**€**
_valore a vantaggio del Comune di Livigno	214822,34	€

C. OPERE QUALITATIVE AGGIUNTIVE (ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005 | in base alla concertazione p/p)

In applicazione dell'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamati i principi di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 (per quanto disapplicato nel territorio della Regione Lombardia), in seno alla concertazione p/p è determinata l'applicazione di un contributo straordinario da versare in favore dell'Amministrazione Comunale e calcolato come percentuale rispetto alla rivalutazione del valore economico delle aree oggetto di variante urbanistica. In particolare si hanno i seguenti mutamenti della destinazione d'uso di:

subiscono mutamento destinazione d'uso	valore IMU (*)	viene trasformata/assimilata in (**)	valore IMU (*)	Δ €/mq	area (mq)	rivalutazione €
porzione attualmente in ambito - T2	206 €/mq	zona B1	274 €/mq	68	577	39.236

porzione attualmente in ambito - Vpv	40 €/mq	zona B1	274 €/mq	234	1.651	386.334
porzione attualmente in ambito - F1	0 €/mq	zona D1 (***)	104 €/mq	104	525	54.600
		zona Pp (***)	25 €/mq	25	1.646	41.150
SOMMANO						521.320

In esito alla concertazione p/p l'Attuatore si impegna a versare in favore dell'Amministrazione Comunale all'atto di sottoscrizione della Convenzione urbanistica, una percentuale della rivalutazione delle suddette aree pari a:

12%	corrispondente a	**62.558,40 €**

(*) si applichi la valorizzazione ai fini IMU di cui alla DGC di Livigno n. 112/2014.
(**) la "zona di progetto" costituisce un mero riferimento in base alle destinazioni d'uso ammesse.
(***) di 2.171 mq di superficie complessiva 525 mq sono impiegati per la destinazione d'uso produttiva annonaria, mentre i rimanenti 1.646 mq sono destinati a depositi e autorimesse interrate.

D. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (ai sensi dell'art. 46.1 lett. c) LR 12/2005 | in base alla concertazione p/p)

nuove costruzioni | destinazione d'uso	**SL virtuale (mq)**	**coefficiente di riferimento**	**SL con coefficienti (mq)**	**costo di costruzione €/mq (**)**	**aliquota per destin. d'uso**	**costo di costruzione (€)**
_direzionale (P1) -	69,25	100%	69,25	502,52	6%	2087,97
_commerciale non alimentare (PT)	324,23	100%	324,23	800,00	10%	25938,40
_commerciale non alimentare (PS1)	390,88	100%	390,88	500,00	10%	19544,00
_produttiva annonaria (PS1)		non si applica costo di costruzione alle destinazioni produttive				0,00
_balcone uffici (P1) (*)	6,7	60%	4,02	502,52	6%	121,21
_depositi + bagno (PS1) (*)	279,9	60%	167,94	502,52	6%	5063,59

ristrutturazioni | destinazione d'uso	**SL virtuale (mq)**	**coefficiente di riferimento**	**SL con coefficienti (mq)**	**costo di costruzione al mq (**)**	**aliquota per destin. d'uso**	**costo di costruzione (€)**
_residenziale (abitativo taverna PS1+4 u.i. PT+3 u.i. P1)	592,94	100%	592,94	502,52	6%	17877,85
_residenziale (vano tecnico PS1 + scala PT + balconi P1)	37,64	60%	22,584	502,52	6%	680,93
SOMMANO						**71313,96**

(*) si applichi il coefficiente per le Superfici accessorie pari al 60%.
(**) si applichi il costo di costruzione previsto per l'anno 2026 di cui alla DGC n. 211 del 11/12/2025, che viene opportunamente incrementato per le destinazioni commerciali.

E. ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' IN SOTTOSUOLO

Il Comune si impegna a cedere in favore dell'Attuatore il diritto di proprietà in sottosuolo per 232 mq di parte delle aree che, nella situazione di fatto, costituiscono la scarpata delle Vie Lì Pont e De La Madonina e dove verrà realizzata parte delle opere private interrate/seminterrate. Al fine di acquisire il diritto di edificare nel sottosuolo, l'Attuatore si impegna a versare in favore del Comune un controvalore calcolato in applicazione dei parametri previsti per la valorizzazione ai fini IMU dalla DGC di Livigno n. 112/2014 come segue:

SL interrata	**mq**	**valore IMU (*)**	**compensazione €**
_cessione del diritto di proprietà in sottosuolo per edificare parte della SL a destinazione annonaria	15,0	104 €/mq	1.560,0 €
superfici accessorie			
_cessione del diritto di proprietà in sottosuolo per la realizzazione di superfici accessorie (autorimesse, deposito)	182,0	25 €/mq	4.550,0 €
_cessione del diritto di proprietà in sottosuolo per la realizzazione di superfici accessorie con vincolo di pertinenzialità	35,0	70% del valore IMU di zona (274€)	6.720,0 €
SOMMANO			**12.830,0 €**

(*) si applichi la valorizzazione ai fini IMU di cui alla DGC di Livigno n. 112/2014 in base alla destinazione d'uso della porizione di fabbricato realizzata su area ceduta in diritto di proprietà in sottosuolo

PROSPETTO DI SINTESI

A. Cessioni di aree

a.1 effettive	**911**	mq (per un controvalore stimato in 911 * 274 = 249.614 €)
a.2 monetizzazioni per mancata cessione	**82.474,00 €**	

B. Oneri e opere di urbanizzazione (per un valore di) **293.490,95 €**

b.1 parcheggio pubblico a scomputo U 1°	271.423,83 €

b.2	*U 2°*	*19.651,20 €*
b.3	*smaltimento rifiuti*	*2.415,92 €*
C.	**Opere qualitative aggiuntive**	**62.558,40 €**
c.1	*nella forma di un contributo straordinario*	62.558,40 €
D.	**Contributo sul costo di costruzione**	**71.313,96 €**
d.1	*per interventi di nuova costruzione*	52.755,17 €
d.2	*per interventi di ristrutturazione*	18.558,79 €
E.	**Acquisizione del diritto di proprietà in sottosuolo**	**12.830,00 €**
e.1	*ai fini della edificazione di parte delle superfici accessorie e una contenuta quota di SL*	12.830,00 €
	TOTALE VALORE A VANTAGGIO DEL COMUNE	**772.281,31 €**
di cui:	**_ liquidità [a.2 + b.2 + b.3 + c.1 + D + E]**	**251.243,48 €**
	_ cessioni di aree [a.1]	**249.614,00 €**
	_ opere a scomputo [b.1]	**271.423,83 €**