

Allegato n. 1 al Regolamento Oneri di Concessione

Criteri generali utilizzati per la valutazione dei costi base delle spese di urbanizzazione e delle tabelle parametriche relative alla determinazione dei contributi per le opere di urbanizzazione, così come dettato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 in data 26/05/1977. Breve inquadramento storico.

Premessa

Con deliberazione n. 36 del 12.03.1990 e n. 8 del 15.03.2001 il Consiglio Comunale determinò, in applicazione delle delibere del Consiglio Regionale n. 179/CR4170 del 25/05/1977, il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valevoli per gli interventi edificatori nel territorio comunale.

Con la delibera di cui fa parte integrante il presente regolamento sono stati aggiornati, per lo scadere dei cinque anni previsti per legge, gli oneri di urbanizzazione sulla base degli indici ISTAT del costo della vita.

E' necessario prendere atto che le scelte di politica finanziaria e contabile in materia di enti locali affidano con sempre maggior onere alle Amministrazioni Comunali l'obbligo di procedere ad una autonoma imposizione tributaria e fiscale.

In materia di tributi locali diventa di rilievo agli effetti delle voci di bilancio delle entrate, i corrispettivi derivanti dall'introito degli o.d.u. per il rilascio delle concessioni edilizie.

In tale prospettiva occorre che tutti gli interventi edilizi soggetti al rilascio della concessione, ad eccezione dei casi previsti dall'art.9 della Legge 10/77, concorrano in modo graduato ed in base all'entità dell'intervento alla corresponsione dell'onere.

Ciò in quanto è necessario, secondo un principio generale, la partecipazione proquota di ogni concessionario agli oneri sostenuti dalla collettività per realizzare le attrezzature concernenti l'intero territorio e non solo quelle pertinenti l'ambito di intervento richiesto.

Il criterio corrisponde non solo alla " ratio " della Legge 10 ma anche ad un equo trattamento dei cittadini resi consapevoli degli effetti diretti ed indiretti che ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio produce sull'impianto infrastrutturale di urbanizzazione e dei suoi costi di realizzazione, nonché del costo di mantenimento in efficienza delle stesse infrastrutture.

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (art.5 legge 10/77).

Gli oneri di costruzione e di urbanizzazione (art. 3 legge 10/77) vanno corrisposti al Comune nel cui territorio ricade l'opera da realizzare per l'ottenimento della relativa concessione edilizia che abilita alla realizzazione degli interventi.

Detto principio è da applicare a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, con la sola esenzione dei casi previsti dall'art.9 della Legge 10/77 di concessione gratuita, ed è da intendersi generalizzata a tutte le trasformazioni extra agricole del suolo.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione (art.5 Legge 10/77) primaria e secondaria viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Con deliberazione del C.R. n. 179/CR 4170 in data 26/05/77 sono state adottate le tabelle e definite le norme generali circa la stima dei costi base a cui applicare i parametri adottati.

In adempimento a tali disposizioni si determina di utilizzare in preferenza una determinazione dei costi base su criteri analitici ogni qualvolta venga adottato uno strumento urbanistico esecutivo di attuazione (piani particolareggiati e piani art.40 e seguenti L.R. 56/77), in particolare perciò che attiene la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria in zone di espansione. Questo in quanto il corrispettivo monetario non può scendere in ogni caso, al di sotto del valore reale di costo dovendo rispettarsi il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere da parte del concessionario (art.11 Legge 10/77). In alternativa per interventi di concessione singola e pertanto di non rilevante entità, sarà applicato un criterio di stima sintetica.

Le tabelle relative agli oneri sono state aggiornate – rispetto a quanto previsto dalla D.C.C. n° 36 del 12.03.1990 e n. 8 del 15.03.2001 – secondo gli indici ISTAT, e provvedendo ad aggiornare le tabelle di cui all'all. 2 e 3 del vecchio regolamento, secondo le nuove previsioni del PRGC e alle percentuali di urbanizzazioni ancora da realizzare alla data odierna.

Le tabelle sono pertanto le seguenti:

Coefficienti di raccordo fra gli indici ISTAT con base 1980, 1990, 1995 e 2000:

- da base 1980 a base 1995=3,2168
- da base 1990 a base 1995=1,2320
- da base 1995 a base 2000 =1,077
- da base 2000 a base 2005 =1,1196

All. 2 (aggiornata) Schema per la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria:

		Percentuale dei mc. realizzabili rispetto al Tot da PRGC	Coefficiente di comprensorio	Costo medio infrastrutture	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle singole aree	TOTALE
Tessuto edilizio esistente	Sistema viario pedonale e veicolare	73,00	0,97	7,29	0,40	2,07
	Reti e impianti smaltimento e depurazione rifiuti			8,58	0,30	1,83
	Opere di presa, adduzione, distribuzione acqua			2,73	0,20	0,39
	Spazi di sosta e parcheggi			1,52	0,30	0,32
	Reti e impianti di pubblica illuminazione			3,04	0,30	0,65
Area di completamento	Sistema viario pedonale e veicolare	4,00		7,29	0,40	0,11
	Reti e impianti smaltimento e depurazione rifiuti			8,58	0,30	0,10
	Opere di presa, adduzione, distribuzione acqua			2,73	0,20	0,02
	Spazi di sosta e parcheggi			1,52	0,30	0,02
	Reti e impianti di pubblica illuminazione			3,04	0,30	0,04
Area di espansione	Sistema viario pedonale e veicolare	23,00		7,29	0,80	1,30
	Reti e impianti smaltimento e depurazione rifiuti			8,58	0,50	0,96
	Opere di presa, adduzione, distribuzione acqua			2,73	0,50	0,31
	Spazi di sosta e parcheggi			1,52	0,80	0,27
	Reti e impianti di pubblica illuminazione			3,04	0,80	0,54
SOMMANO						8,93
Incremento per oneri indotti + 5%						0,45
PARAMETRO						0,63
TOTALE OO.UU. PRIMARIA						5,90

All. 3 (aggiornata) Schema per la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria:

		Percentuale dei mc. realizzabili rispetto al Tot da PRGC	Coefficiente di comprensorio	Costo medio infrastrutture	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle singole aree	TOTALE
Tessuto edilizio esistente	Infrastrutture scolastiche	73,00	0,97	17,71	0,50	6,28
	Attrezzature verdi e sport			7,59	0,40	2,15
	Attrezzature civiche			5,06	0,30	1,08
Area di completamento	Infrastrutture scolastiche	4,00		17,71	0,20	0,14
	Attrezzature verdi e sport			7,59	0,40	0,12
	Attrezzature civiche			5,06	0,30	0,06
Area di espansione	Infrastrutture scolastiche	23,00		17,71	0,20	0,79
	Attrezzature verdi e sport			7,59	0,50	0,85
	Attrezzature civiche			5,06	0,30	0,34
SOMMANO						11,81
Incremento per oneri indotti + 5%						0,59
PARAMETRO						0,63
TOTALE OO.UU. SECONDARIA						7,81

Tabella riassuntiva

TOTALE OO.UU. PRIMARIA	5,90
TOTALE OO.UU. SECONDARIA	7,81
TOTALE OO.UU. PRIMARIA + SECONDARIA	13,72

TABELLA A) Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad insediamenti residenziali.

Facendo riferimento ai computi dell'incidenza degli o.d.u. per un insediamento teorico, forniti dalla delibera regionale e in particolare al costo medio per mc. edificabile, sono state adottate le tabelle del costo sintetico delle opere in conseguenza del grado di urbanizzazione esistente.

Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti residenziali ammonta a quindi:

Tipologia		OOUU €. al mc.		
		Primari	Secondari	Complessivi
<i>α</i>	<i>aree in tessuto edilizio esistente</i>			
	<i>operazioni di manutenzione risanamento e ristrutturazione</i>			
$\alpha 1$	interno al Centro storico – restauro e risanamento senza aumento carico antropico	2,95	3,91	6,86
$\alpha 2$	interno al Centro storico – restauro risanamento, e ristrutturazione e aumento carico antropico	4,72	6,25	10,97
$\alpha 3$	esterno al centro storico – restauro e risanamento senza aumento carico antropico	2,95	3,91	6,86
$\alpha 4$	esterno al centro storico – restauro risanamento, e ristrutturazione e aumento carico antropico	4,72	6,25	10,97
<i>β</i>	<i>aree di completamento</i>			
$\beta 1$	I.f. < 1 mc./mq	5,90	7,81	13,71
$\beta 2$	I.f. = 1 mc./mq	4,72	6,25	10,97
$\beta 3$	I.f. > 1 mc./mq	5,90	7,81	13,71
<i>γ</i>	<i>aree di espansione</i>			
$\gamma 1$	I.f. < 1 mc./mq	8,85	7,81	16,66
$\gamma 2$	I.f. = 1 mc./mq	5,90	7,81	13,71
$\gamma 3$	I.f. > 1 mc./mq	8,85	7,81	16,66
	<i>Edifici rurali per interventi che non rientrano tra i casi di esonero</i>	5,90	7,81	13,71

TABELLA B) Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività produttive.

Per la definizione della tabella si fa riferimento all'allegato 4 della deliberazione del C.R. n.179/C.R. 4170 del 26/05/77.

E' inoltre dovuto un corrispondente importo in caso di intervento di ristrutturazione globale del fabbricato.

Tipologia	OOUU €. al mc.		
	Primari	Secondari	Complessivi
<i>Insedimenti Industriali</i>			
Zone di riordino	5,90	7,81	13,71
Nuovi interventi	5,90	7,81	13,71
<i>Insedimenti Artigianali</i>			
Impianti in tessuto esistente	5,90	7,81	13,71
Zone di riordino	5,90	7,81	13,71
Nuovi interventi	7,08	9,37	16,45

TABELLA C) Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività turistiche, commerciali e direzionali e di trasformazione del territorio.

Per la definizione della tabella si fa riferimento all'allegato 4 della deliberazione del C.R. n.179/C.R. 4170 del 26/05/77.

E' inoltre dovuto un corrispondente importo in caso di intervento di ristrutturazione globale del fabbricato.

Tipologia	OOUU €. al mc.		
	Primari	Secondari	Complessivi
<i>Insedimenti turistici di cui alla L.R. n.18/99</i>			
Nuovi interventi	1,77	2,34	4,11
Ristrutturazione	1,48	1,95	3,43
<i>Insedimenti direzionali</i>			
Nuovi interventi	5,90	7,81	13,71
Ristrutturazione	2,95	3,91	6,86
<i>Insedimenti commerciali</i>			
Nuovi interventi	5,90	7,81	13,71
Ristrutturazione	2,95	3,91	6,86

Tabelle di cui al D.M. 10/05/77 per calcolo contributo costo di costruzione

Caratteristiche (D.M. 10/05/1997)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario di progetto(1)		
Classi (2)		Aliquote	Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I - V	A1	5%	unifamiliare bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22/10/1971 n. 865)	C1	0,90	if <1 mc/mq	D1	1,10
VI - VIII	A2	7%							1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D1	1,00
IX - X	A3	8%	condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22/10/1971 n. 865)	C2	1,00	if >2 mc/mq	D1	1,10
XI	A4	12%									

(1) Ai fini classificabile della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 8, D.M. 10/05/1977.

TIPOLOGIA	Unifamiliare	param.	1,00	B = <u>1,00</u>
	Bifamiliare			
	Condominiale	param.	1,10	
UBICAZIONE	Interna al perimetro	param.	0,90	C = <u>1,00</u>
	Esterna al perimetro	param.	1,00	
INDICE FONDIARIO	i.f. < 1,00 mc/mq	param.	1,10	D = <u>1,10</u>
	1,00 ≤ i.f. < 2,00 mc/mq	param.	1,00	
	i.f. > 2,00 mc/mq	param.	1,10	

Comune di Mollia
Provincia di Vercelli

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N.6**

OGGETTO:

COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16, COMMI 3 E 9, DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I. - AGGIORNAMENTO VALORE 2020 - RETTIFICA ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.25 DEL 2006.

L'anno duemilaventi addì ventiquattro del mese di gennaio alle ore dodici e minuti cinquanta nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CARMELLINO dott.ssa MARILENA - Sindaco	Sì
2. FERRO LUCIANO - Vice Sindaco	Sì
3. SPINA MARCO - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale SEMENTILLI dott.ssa Federica il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Sig.a CARMELLINO dott.ssa MARILENA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. n. 16 – commi 3 e 9 del D.P.R. n. 380 in data 06/06/2001 e s.m. ed i. che letteralmente recita:

"1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo....

...3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione....

...9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (leggasi «comma 9» - n.d.r.).”;

Considerato quindi che la normativa vigente demanda alle Regioni la determinazione del costo di costruzione ed in merito la Regione Piemonte con D.C.R. n. 240 del 01/12/1977 ha fissato i criteri della determinazione delle aliquote relative al costo di costruzione in base alle tipologie delle costruzioni come previsto dal D.M. n. 801 del 10/05/1977;

Dato atto del Testo Coordinato della Regione Piemonte tra le seguenti Deliberazioni del Consiglio Regionale:

- n. 320/6862 in data 27/07/1982
- n. 765/5767 in data 27/04/1988

- n. 817/8294 in data 21/06/1994
- n. 345/19066 in data 10/12/1996

in cui si è determinato il Costo di Costruzione in £. 484.000 al metro quadrato di superficie complessiva alla data del mese di Giugno 1995 e si precisa che, a decorrere dall'anno successivo (cioè il 1996), si affidava ai Comuni l'adeguamento annuale di tale valore, considerando l'indice percentuale dell'I.S.T.A.T.;

Visto che il Comune di Mollia ha in seguito deliberato nel seguente modo:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 28.12.1977 venivano fissate le aliquote per il Comune di Mollia, ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed in conformità delle tabelle parametriche di cui alla deliberazione n. 179/4170 in data 26.05.1977;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 in data 12.03.1990 si è provveduto ad aggiornare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria determinati con il precedente atto;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 in data 30.06.2006 si è provveduto all'aggiornamento di tali oneri;

Ritenuto di rettificare la Tabella B) recante il "Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività produttive" e la Tabella C) recante il "Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività turistiche, commerciali e direzionali e di trasformazione del territorio", ove il costo delle Opere di Urbanizzazione è calcolato al metro cubo, anziché al metro quadrato, come da Allegati nn. 4 e 5 alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 179/CR – 4170 del 26 maggio 1977;

Attualmente il costo di costruzione a mq dei nuovi edifici residenziali a tutto il 2019 è pari ad € 400,85;

Preso atto ora della comunicazione della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio in data 03/12/2019, resa nota sul portale all'indirizzo https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2019-2/costo_costruzione_2020.pdf nella quale si aggiorna il valore del costo di costruzione in rapporto all'unità di superficie, secondo l'indice I.S.T.A.T. ad €/mq. 404,39;

Visto l'art.16 del D.P.R. n. 380 in data 06/06/2001 e s.m. ed i. in ordine alla determinazione del costo di costruzione;

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente Responsabile di Servizio ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

Con votazione favorevole unanime, resa nei modi di legge,

DELIBERA

1. **Di definire** come costo di costruzione base, a partire dal 01/01/2020, il valore di **€/mq 404,39** al metro quadrato di superficie;

2. **Di rettificare** la Tabella B) recante il "Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività produttive" e la Tabella C) recante il "Costo base delle opere di urbanizzazione relative ad attività turistiche, commerciali e direzionali e di trasformazione del territorio", *ove il* costo delle Opere di Urbanizzazione è calcolato ^{al} metro cubo, anziché al metro quadrato, come correttamente previsto dagli Allegati nn. 4 e 5 alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 179/CR – 4170 del 26 maggio 1977.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere;

con separata unanime votazione;

DELIBERA

Di assegnare al presente atto immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente

Firmato Digitalmente

CARMELLINO dott.ssa MARILENA

Il Segretario Comunale

Firmato Digitalmente

SEMENTILLI dott.ssa Federica



COMUNE DI MOLLIA

PARERE AI SENSI DELL' ART. 49 D.L. VO. 18 AGOSTO 2000, N. 267

OGGETTO: COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16, COMMI 3 E 9, DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I. - AGGIORNAMENTO VALORE 2020 - RETTIFICA ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.25 DEL 2006.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs, 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'art. 147 - bis , 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto.

Mollia, li 24/01/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente
CARMELLINO MARILENA

