



**COMUNE DI CAMBIANO**  
Provincia di Torino

**COPIA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 38**

**OGGETTO:  
AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA**

L'anno **duemiladiciassette**, addì **sei**, del mese di **luglio** alle **20:45**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di **PRIMA CONVOCAZIONE**, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

<b>VERGNANO Carlo</b>	<b>P</b>	<b>UGGE' ALESSANDRO</b>	<b>P</b>
<b>MADDALENA Michele</b>	<b>P</b>	<b>MIRON DANIELA</b>	<b>P</b>
<b>GRASSI Aurora Fiorina</b>	<b>P</b>	<b>MAMMOLITO MICHELE</b>	<b>P</b>
<b>GIZZI MARTINA</b>	<b>P</b>	<b>MARIOTTO EMMA</b>	<b>P</b>
<b>BARTALUCCI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>BENNA ALBERTO</b>	<b>P</b>
<b>DALLA FRANCESCA MATTEO</b>	<b>P</b>	<b>SAGGESE ERNESTO</b>	<b>P</b>
<b>BROVEDANI CRISTINA</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE **CAPO Barbara Vittoria**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **VERGNANO Carlo** nella sua qualità di SINDACO assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO: “AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA”.**

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 sono stati determinati i valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare per il rilascio delle concessioni edilizie, in base alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. – 4170 del 26/05/1977;
- nel corso degli anni, gli oneri di urbanizzazione sono stati più volte adeguati in base alle variazioni ISTAT e più precisamente: con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23/01/1982, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 23/12/1983 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/1995;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001 è stata approvata la nuova tabella parametrica per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (tabella C) a seguito di modifica della stessa da parte del Consiglio Regionale con deliberazione n. 615 – 1660 del 01/02/2000 che ha apportato una riduzione degli oneri riguardanti attività edilizie nel settore turistico-ricettivo e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali;
- con deliberazioni della Giunta Comunale n. 66 del 17/04/2002 e n. 95 del 26/10/2007 sono stati approvati gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione sino a giugno 2007;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 03/04/2012 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione applicando il metodo analitico indiretto basato sulla direttiva delle tabelle ed allegati contenuti nella deliberazione del C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificato con deliberazione n. 615-1660 del 01/02/2000. E' stato applicato tale metodo di calcolo in quanto successivamente alle delibere n. 100 e n. 101 sopra richiamate non è stata mai svolta una verifica analitica dei fabbisogni pregressi e futuri di infrastrutture e standard urbanistici;
- l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 dispone, al comma 4, che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga stabilita, in via provvisoria fino alla definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, con deliberazione del Consiglio Comunale, prevedendo, al successivo comma 6, che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la Regione Piemonte non ha, a tutt'oggi, emanato alcun provvedimento normativo che definisca specifici criteri da adottare in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, in attuazione del sopra citato art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001;
- valutata l'opportunità di adottare un meccanismo di aggiornamento graduale degli oneri di urbanizzazione;
- rilevato che la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione dei fabbricati residenziali, come previsto dalla deliberazione del Consiglio regionale del 10/12/1996, n. 345-19066 che, nel fissare il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali al giugno 1995, ha stabilito che le variazioni successive dovessero essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT;

Tutto ciò premesso;

Ritenuto pertanto che il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT possa costituire elemento idoneo per l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione;

Considerato che l'art. 17, comma 1°, lettera g) della legge n. 164/2014 ha aggiunto al testo del comma 4°, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la lettera d-ter), che recita testualmente:

*[4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione: (omissis)*

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.];*

Considerato altresì che la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 ad oggetto *“Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.”*, ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l'ambito di applicazione della norma nazionale, demandando ai singoli Comuni l'adeguamento della propria disciplina relativa all'applicazione del contributo di costruzione;

Riscontrata pertanto la necessità di adeguare la disciplina degli oneri di urbanizzazione per consentire l'applicazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico –edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore;

Ritenuto quindi di dover procedere all'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità indicate nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 05 giugno 2017 con la quale:

- Si propone un aumento di tutte le tariffe nella misura del 2,7% (due virgola sette per cento), pari all'indice ISTAT di incremento del costo della vita nel periodo maggio 2012 – aprile 2017;
- Si espone nei dettagli l'adeguamento della disciplina comunale per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in applicazione dell'art. 16 comma 4° lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974;

Vista la tabella di aggiornamento predisposta dall'Ufficio Tecnico che unitamente alla relazione di cui sopra si allega sotto la lettera “A” alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Visti:

- La legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha convertito in legge il D.L. 12 settembre 2014 n. 133;
- Il D.P.R. n. 380/2001 e in particolare gli articoli 16, 17, 19 e 23-ter;
- La L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- La D.C. Regionale Piemonte n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i.;

- L'art. 42 comma 2, lett. f) del Decreto Legislativo n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" che prevede la competenza del Consiglio Comunale all'adozione dell'atto in oggetto;

Considerato che l'art. 16 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prescrive che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;

Viste le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 e successivi aggiornamenti;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Tutto quanto premesso si propone che il Consiglio Comunale

## **DELIBERI**

- 1) di approvare la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e la tabella di aggiornamento allegate alla presente sotto la lettera "A" per quanto riguarda l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., in sostituzione delle precedenti approvate con D.C.C. n. 11 del 03/04/2012, con conseguente aumento tariffario del 2,7%;

a maggior chiarimento si riporta di seguito l'aggiornamento degli oneri:

### **A – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AGLI INTERVENTI RESIDENZIALI – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.**

urbanizzazione primaria = 19,98 €/m<sup>3</sup>

urbanizzazione secondaria = 22,81 €/m<sup>3</sup>

### **B – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.**

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (m <sup>2</sup> /add.)	OO. Primaria (€/m <sup>2</sup> )	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m <sup>2</sup> )			
			N. addetti			
Industriale	<u>Classe A: dens.&lt;150 m<sup>2</sup>/add.</u>		<50	50 - 200	201-1000	> 1000
	<u>1. Densità &lt;40 m<sup>2</sup>/add.</u>					
	1.1 Industrie Trasf. Materie Prime	35,53	10,95	10,95	12,16	12,16
	1.2 Industrie Meccaniche	29,61	7,10	8,11	9,12	10,14
	1.3 Industrie Meccaniche di precisione, elettronica ottica	26,65	6,39	7,30	8,21	9,12
	<u>2. Densità 40 – 70 m<sup>2</sup>/add.</u>					

	2.1 Industrie Trasf. Materie Prime	23,68	8,11	8,11	8,11	8,11
	2.2 Industrie Manifatturiere varie	20,72	4,97	5,68	6,39	7,10
	<b>3. Densità 70 – 150 m<sup>2</sup>/add.</b>					
	3.1 Industrie Trasf. Materie Prime	17,77	6,08	6,08	6,08	6,08
	3.2 Industrie Manifatturiere varie	14,81	3,54	4,06	4,56	5,07
	<b>Classe B: dens.&gt;150 m<sup>2</sup>/add.</b>					
	1.1 Industrie Trasf. Materie Prime	7,40	2,54	2,54	2,54	2,54
	1.2 Industrie Manifatturiere varie	7,40	2,54	2,54	2,54	2,54

**C – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.**

Tipo di intervento	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione Primaria (Tot. €/m <sup>2</sup> )	Oneri di urbanizzazione Secondaria (Tot.€/m <sup>2</sup> )
<b>Attività commerciali</b>	S < 200 m <sup>2</sup>	79,94	22,81
	200 m <sup>2</sup> < S < 2000 m <sup>2</sup>	95,93	22,81
	S > 2000 m <sup>2</sup>	119,91	22,81
<b>Attività direzionali</b>	-	119,91	22,81
<b>Attività Turistico Ricettive</b>	-	79,94	91,23
<b>Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio</b>	<p>a) Muri di recinzione, in muratura o calcestruzzo, esclusa rete metallica o similare, 0,94* (€/m)</p> <p>b) Piazzali pavimentati in conglomerato o in calcestruzzo 0,94* (€/m<sup>2</sup>); (sono escluse le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, industriali e commerciali).</p>		
*valori aggiornati con variazione ISTAT +2,7% (maggio 2012-aprile 2017)			
<p><b>N.B.</b> Per la costruzione di locali accessori all’edificio residenziale conteggiati come superficie utile linda, verrà applicato ai fini del calcolo degli OO. UU. il 60% della cubatura totale, così pure per i servizi accessori alle attività commerciali rapportati in m<sup>2</sup>.</p> <p>Per quanto riguarda la costruzione di autorimesse e locali accessori non conteggiati come superficie utile linda, verrà versato il contributo commisurato al solo costo di costruzione.</p>			

**Ai suddetti valori devono essere applicati i parametri relativi alla destinazione di zona ed ai tipi di intervento di cui alla “tabella regionale C” allegata alla presente come parte integrante e sostanziale ed approvata con Deliberazione G.C. 9 del 18/01/2001.**

Alle nuove abitazioni ricavate all’interno dei fabbricati compresi nelle zone industriali/commerciali si applicano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti alla lettera A con parametro alla “tabella regionale C” uguale a 1.

Il permesso di costruire relativo alla costruzione o impianti destinati ad attività industriali/artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo per le “opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi

*ove ne siano alterate le caratteristiche”* nella misura stabilita dal punto 4 delle norme generali approvate con Deliberazione Consiglio Comunale n. 101 del 13/09/1977; nel caso di applicazione del contributo forfettario questo non dovrà essere inferiore al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli interventi di nuovo impianto;

- 2) di approvare la medesima relazione allegata con lettera “A” per quanto riguarda l’applicazione del contributo straordinario da riconoscere al Comune in caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l’approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe previste da vigenti normative di settore, ai sensi dell’art. 16 comma 4° lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974;
- 3) di dare atto che restano invariati i criteri vigenti relativamente alle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- 4) Di adottare per la compilazione dei computi metrici, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, i prezzi medi contenuti nell’elenco prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte;
- 5) Di stabilire la decorrenza dell’applicazione delle suddette tariffe, dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- 6) Di dare, altresì, atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- 7) Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, 4° comma D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Lì, 7 giugno 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to COPPOLA Giuseppe

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra.

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Ascoltata la registrazione relativa agli interventi dei Consiglieri Comunali sul presente punto iscritto all'o.d.g. di cui si allega copia.

Il Consigliere Mammolito fa la seguente dichiarazione di voto:

“Voteremo contro, non per l'aumento Istat che ci sta, ma come abbiamo votato contro quando c'è stato l'aumento degli oneri e quindi per nostra coerenza voteremo contro anche stasera”;

Il Consigliere Saggese fa la seguente dichiarazione di voto:

“Io ero e continuerò a essere contrario e sono anche contrario a questo adeguamento Istat in assoluto”;

Consiglieri presenti: 13

Consiglieri votanti: 13

Voti contrari: 4 (Mammolito, Mariotto, Benna, Saggese)

Voti favorevoli: 9

## **D E L I B E R A**

Di approvare la proposta di deliberazione come trascritta.

Successivamente viene proposto di votare l'immediata esecutività della presente deliberazione

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Consiglieri presenti: 13

Consiglieri votanti: 13

Voti contrari: 3 (Mariotto, Benna, Saggese)

Voti favorevoli: 10

## **D E L I B E R A**

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale

**IL PRESIDENTE**  
F.to VERGNANO Carlo

**IL CONSIGLIERE**  
F.to MADDALENA Michele

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to CAPO Barbara Vittoria

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal **04-08-2017** (Art. 124 D.Lgs. 267/2000).

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to CAPO Barbara Vittoria

Copia scaricata dal sito internet [www.comune.cambiano.to.it](http://www.comune.cambiano.to.it)

## ALLEGATO A

### RELAZIONE AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ART. 16 COMMA 4° LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.)

#### Premessa

Salvo quanto disposto dall'art. 17, 3° comma del D.P.R. n. 380/01 s.m.i., ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di permesso di costruire/S.C.I.A. con la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nel caso si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al 1° comma dell'art. 8 della L.R. n. 19/99, fatta salva la prescrizione del comma 1° bis del'art. 48 L.R. n. 56/77 s.m.i.

#### Adeguamento OO.UU.

Il Comune di Cambiano ha provveduto all'ultimo adeguamento degli oneri di urbanizzazione con delibera del Consiglio Comunale n. 11 in data 03/04/2012.

Si ritiene opportuno quindi procedere all'aggiornamento periodico degli OO.UU. previsto dall'art. 16 comma 6° del D.P.R. 380/01 s.m.i.

Considerato che l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla delibera sopra citata era stato effettuato mediante il metodo analitico indiretto verificando in maniera puntuale i fabbisogni pregressi e futuri di standard e infrastrutture, si ritiene di proporre per il prossimo quinquennio, un adeguamento degli oneri mediante l'applicazione alle tariffe della variazione dell'indice ISTAT periodo maggio 2012 – aprile 2017 (aumento del costo della vita riferito all'ultimo aggiornamento approvato fino al più recente dato disponibile).

L'indagine ISTAT condotta sul periodo indicato ha fornito come dato un incremento pari al 2,7% del costo della vita, che applicato al prospetto degli oneri attualmente vigenti, fornisce i risultati della allegata Tabella 1.

#### Contributo straordinario art. 16 comma 4° lett. d-ter) D.P.R. n. 380/01

L'art. 17, comma 1°, lettera g) della legge n. 164/2014 ha aggiunto al testo del comma 4°, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la lettera d-ter), che recita testualmente:

*4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione:  
(omissi)*

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

La Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 ad oggetto "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.", ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l'ambito di applicazione della norma nazionale, demandando ai singoli Comuni l'adeguamento della propria disciplina relativa all'applicazione del contributo di costruzione, di seguito esposto nei dettagli.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4°, art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o le deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi alla destinazione d'uso di edifici od aree.

## Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree in edificate o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il valore di mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie linda, per stato conservativo definito "normale" e desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato necessari al calcolo dei valori di trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, i quali vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- Il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- Il costo per rendere idonea l'area (CI), che comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc.;
- Il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (OU), che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione;
- Il costo delle spese tecniche (CP), pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato, e che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, d.ll., sicurezza, collaudi, ecc.);
- L'onere complessivo (OC), che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, pari al 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM): tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.

Il valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

## Parametri da applicare al contributo

Al contributo straordinario di urbanizzazione come sopra determinato (CSU che corrisponde ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione), dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

## **Destinazione e modalità di versamento**

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, o al rilascio del titolo abilitativo, oppure rateizzato ai sensi dell'art. 16 comma 2° del D.P.R. n. 380/01;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolarmente in apposita convenzione.

## **Esclusioni**

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- Le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 21/98 *"Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti"* e s.m.i.;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 09/03 *"Norme per il recupero funzionale dei rustici"*;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 20/09 *"snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica"* e s.m.i.;
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/08 *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria"*;
- Le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

Cambiano 05 giugno 2017

Il Responsabile del Settore  
Urbanistico-Edilizia Privata  
(Geom. COPPOLA Giuseppe)



