

## **1. REVISIONE DELLA DETERMINAZIONE ORIGINARIA DEL CONTRIBUTO**

- Considerato che sono trascorsi 12 mesi dalla approvazione della deliberazione originaria del Consiglio Comunale (n. 319 del 26.07.1977) per la determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione tenuto conto dei due provvedimenti deliberativi di aggiornamento (delibera G.M. n. 160 del 23. 07.1980 e delibera C.C. n. 235 del 21.11.1982 che hanno applicato un indice percentuale di incremento alla luce delle risultanze dell'esperienza applicativa effettuata si ritiene necessario riconsiderare complessivamente la vigente regolamentazione allo scopo di:
  - verificare la effettiva rispondenza dei contributi vigenti alla dimensione degli investimenti necessari per la realizzazione delle opere;
  - incentivare le iniziative rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - riequilibrare i rapporti proporzionali per i contributi relativi alle diverse categorie di destinazione d'uso;
  - precisare elementi normativi del regolamento di applicazione.
  - L'esame della documentazione facente parte dei tre precedenti provvedimenti deliberativi sopracitati che costituiscono l'insieme dei contributi e delle norme applicative attualmente in vigore indica la necessità di:
  - Aggiornare la valutazione della percentuale delle opere di urbanizzazione necessarie per il completamento delle reti di infrastrutture e per il soddisfacimento degli standard.
  - verificare che i valori percentuali di adeguamento precedentemente applicati "una tantum" alle cifre originarie con il loro aggiornamento sulla base della corrispondenza con i costi attuali di realizzazione delle opere;

- esaminare le norme generali regolamentari contenute nella deliberazione originaria per verificarne la compatibilità con gli indirizzi di politica urbanistica della Amministrazione Comunale.

## **2. DETERMINAZIONE AGGIORNATA DELLE QUOTE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE E DA REALIZZARE**

- Sulla base di disposizioni regionali ( C.R. 179/4170 del 26 maggio 1977) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 26.07.1997 avente per oggetto “determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione in relazione alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte” utilizza i parametri percentuali di adeguamento dei valori – base.
- Il primo di essi “percentuale dei mc. Realizzati in ogni area rispetto al totale realizzabile” definisce in quale percentuale gli interventi previsti dal P.R.G. si collocano:
  - Nel tessuto edilizio esistente;
  - Nelle aree di completamento;
  - Nelle aree di espansione.
- In secondo parametro “percentuale per il completamento delle opere di urbanizzazione pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni” indica in quale misura le aree siano sprovviste di adeguate urbanizzazioni tenendo conto della quota che può invece considerarsi soddisfatta delle esistenti e documenta in modo sintetico i fabbisogni rispetto ad una situazione “a regime” delle opere di urbanizzazione.
- Dalla data di adozione della sopraddetta deliberazione sono intervenuti significativi fatti modificativi alle condizioni originarie in particolare:
  - a) l’adozione del P.R.G. ha modificato riducendola la dimensione delle aree di completamento e di espansione precedentemente individuate dal

Programma di Fabbricazione ed incremento delle aree appartenenti al tessuto edilizio esistente;

- b) la realizzazione di interventi per la costruzione di opere di urbanizzazione dal 1977 al 1989 ha modificato le quote di fabbisogno e le significative carenze valutate in percentuale rispetto alla situazione ottimale a regime.
- c) Da tali considerazioni deriva l'opportunità di aggiornare le percentuali relative a quanto sopra contenute nelle tabelle di calcolo della deliberazione originaria (allegato 2 ed allegato 3).
- d) Nelle pagine seguenti sono riportate tali tabelle con l'aggiornamento dei relativi valori.

- Dalle tabelle sopra riportate risulta una riduzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato sulla base delle modifiche delle percentuali delle opere ancora da realizzare rispetto alla completa dotazione di infrastrutture e di servizi secondari lo standard di legge e sulla base della percentuale di edificazione prevista dal P.R.G. nelle aree già edificate in quelle di completamento ed in quelle di espansione.
- In particolare il valore – base per la definizione dei lavori sintetici relativi alle diverse categorie di intervento viene determinato in:

- Opere di urbanizzazione primaria per m.c. £ 1.253                                  arrot. £  
1.250
- Opere di urbanizzazione secondaria per m.c. £ 1.849                                  arrot. £  
1.850

---

totale    £

3.100

**3 – ADEGUAMENTO DEL VALORE – BASE DEL 1989**

- Il valore base determinato nel 1977 ed assogettato a revisione come indicato nel precedente paragrafo va adeguato alla data odierna per garantire la continuità del valore reale ossia la effettiva corrispondenza del valore della moneta tra contributo per gli oneri di urbanizzazione.
- Si procede ad un adeguamento in base alle tabelle per il calcolo dei coefficienti di rivalutazione della lira pubblicati dall'I.S.T.A.T.; risulta che il coefficiente di rivalutazione del dicembre 1988 rispetto al luglio 1977 è pari a 3,4970 per cui risulta il valore base aggiornato di:

$£ 1.250 \times 3.4970 = £ 4.371$	arrotond. £ 4.370
$£ 1.850 \times 3.4970 = £ 6.469$	arrotond. £ 6.470
	totale 10.840

#### **4 – AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AL 1989**

- L'applicazione del contributo aggiornato alle tabelle desunte dalla deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte del 26 maggio 1977 comporta i valori in esse esposte alle pagine seguenti.

**Art. 1** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad esso relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10.

**Art. 2** La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché il costo di costruzione (art. 3 legge n. 10).

**Art. 3** Tale contributo è determinato per i diversi tipi di insediamento ed a seconda delle zone di intervento previste dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.). Sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione Piemonte con atto n. 169/RC – 4170 del 26 maggio 1977 così come risulta dalle tabelle di calcolo allegate (All. A).

**Art. 4** Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e precisamente:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale facendo riferimento a questo proposito alla legge 09.05.1975 n. 135 in base alla quale il reddito agricolo del concessionario deve essere pari ad almeno 2/3 del reddito globale.
- b) Per gli interventi di restauro di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso solo quando il concessionario si impegna (mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale) a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere con gli oneri di urbanizzazione. (la legge non specifica il metodo per definire le quote "a concorso degli oneri di urbanizzazione" tali quote sono assimilabili a quelle previste per l'edilizia convenzionata nella deliberazione regionale – vedi all. 0 ultimo comma tab. C.)
- c) Per gli interventi di manutenzione straordinaria trattasi di quelli eccedenti la manutenzione ordinaria (opere necessarie per la buona conservazione dell'edificio e dei suoi elementi costruttivi interni ed esterni senza modificare le strutture statiche degli impianti e la distribuzione interna dei locali né la qualità dei materiali) e interessano quindi le opere necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio (inserimento o sostituzione di componenti della struttura portante) il rifacimento della copertura delle opere di rifinitura interne ed esterne con modifiche alla qualità dei materiali l'inserimento e le modifiche sostanziali degli impianti.
- d) Per gli interventi di restauro di risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% negli edifici unifamiliari le unità immobiliari unifamiliari inserite in edifici vetusti per i quali lo strumento urbanistico consente per il recupero mentre è da considerare che non siano da comprendere questa definizione le case per vacanze e/o gli edifici con tipologie assimilabili alla villa od ai villini classificazione castatale A1, A7 ed A8).

- e) Per le modifiche interne agli edifici necessari per migliorare le condizioni igieniche o statiche o per la realizzazione di volumi tecnici ritenuti indispensabili dall'installazione di impianti tecnologici
- f) Per gli impianti le attrezzature le opere pubbliche o comunque di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione degli strumenti urbanistici.
- g) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

**Art. 5** Agli interventi relativi agli usi residenziali produttivi e turistico – recettivi e caratterizzati da modesta entità o da frammentarietà come ad esempio gli ampliamenti i completamenti e le ristrutturazioni che comportino carico aggiuntivo di popolazione oltre che gli interventi singoli in zone già dotate in tutto od in parte di urbanizzazione si applica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria un contributo forfetario pari ad 1/3 del valore stimato in modo sintetico per le zone di espansione.

**Art. 6** Nelle aree soggette ad interventi tramite strumento urbanistico esecutivo i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati sulla base di stime analitiche con l'aggiunta degli oneri per le opere di urbanizzazione ridotta.

Nel caso di Piani Esecutivi Convenzionali (P.E.C.) interessanti superfici inferiori a 10 ettari l'Amministrazione Comunale può decidere l'applicazione del contributo determinato in modo sintetico.

**Art. 7** Per quanto riguarda gli oneri per le opere di urbanizzazione per “le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione dei servizi”

(art.10 legge 10) la stima delle opere di urbanizzazione prima va condotta preferibilmente sulla base di computi analitici ed ove trattasi di interventi di modesta entità o di ampliamenti completamenti e ristrutturazione in zone già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione la quota parte per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà computata in misura non inferiore al 50% in quella indicata come valore medio per le zone di nuovo impianto. Il contributo da versare per le opere “necessarie al trattamento ed allo smaltimento de rifiuti solidi e liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove non siano alterate le

caratteristiche” va computato sulla base di stime reali ammettendosi sempre la equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica nell’attribuzione dei singoli concessionari dell’aliquota relativa alle opere suddette sarà applicato un contributo forfettario non superiore al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Art. 8** Il cambiamento di destinazione l’uso di tutta o parte di una unità immobiliare comporta il pagamento di un contributo determinato a conguaglio come differenza tra il contributo relativo della destinazione d’uso preesistente (da certificarsi) ed il contributo relativo alla nuova destinazione d’uso.

**Art. 9** La determinazione delle altezze superfici coperte volumi degli edifici ai fini della quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia sarà eseguita sulla base delle norme e dai criteri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione al Piano Regolare Generale e dal regolamento edilizio.

**Art. 10** La determinazione degli oneri per interventi misti (residenze – uffici – commercio) sarà effettuata per unità di misura specifica alla destinazione di uso dei locali (mc. E mq.).

**Art. 11** Ogni riduzione contributo oneri di urbanizzazione in relazione alla esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere urbanistiche che va fatto sulla base dei valori unitari che hanno concorso alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione preso a base per il calcolo del contributo in questione.

La riduzione di che trattasi va calcolata sulla base dei costi analitici nel caso di progetti approvati dall’Ufficio Tecnico Comunale intesi come attuazione stralcio di progetti generali a livello urbano. Resta in ogni caso da applicare a carico del concessionario del contributo per gli “oneri indotti”.

A garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione il concessionario dovrà prestare cauzione finanziaria o fidejussione pari all’importo delle opere da eseguire.

**Art. 12** Il pagamento del contributo oneri di urbanizzazione con l'eventuale deduzione relativa alle parti realizzate direttamente dal concessionario dovrà essere effettuato all'atto del rilascio della concessione edilizia secondo le procedure e le rateizzazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 13** Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente regolamento si richiamano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

- Legge 17.08.1942 e succ. modifiche ed integrazioni;
- Legge 06.08.1967 n. 765;
- Legge 28.01.1977 n. 10 deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26.05.1977 n.179 pubblicata sul B.U. n. 24 del 14 del giugno 1977 nonché alle altre norme contenute nel P.R.G. e nei regolamenti Comunali per quanto applicabili.



