



COMUNE DI FOGLIZZO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

RELAZIONE TECNICA PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(Art. 16 del Dpr 380/01 e s.m.i.)

TESTO COORDINATO IN VIGORE

(Approvato con Deliberazione C.C. n° 12 del 19.03.2008 e agg. Istat con Del. G.C. n° 10./2017)

(ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)

1) RESIDENZIALI ED ASSIMILATI

Si aggiorna la Tabella degli oneri di urbanizzazione relativa al P.R.G.C. per quanto concerne le nuove costruzioni nelle singole aree residenziali d'intervento, applicando una percentuale unica in aumento in ragione del 6,67%, con la precisazione che tutti gli importi sono riferiti al metro cubo, eccezion fatta per i bassi fabbricati aperti per i quali gli importi sono riferiti al metro quadro.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE			
CLASSI DI INTERVENTO	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	ONERE GLOBALE (2 + 3)
1	2	3	4
Centro Storico CS	€ 3,04	€ 2,20	€ 5,24
Aree di riqualificazione e trasformazione RT	€ 4,87	€ 3,51	€ 8,38
Aree residenziali di ristrutturazione RR	€ 6,09	€ 4,39	€ 10,48
Aree residenziali di recente formazione di riordino RE	€ 6,09	€ 4,39	€ 10,48
Aree residenziali di completamento RC	€ 9,14	€ 6,59	€ 15,73
Aree residenziali di nuovo impianto RN	€ 9,14	€ 6,59	€ 15,73
Bassi fabbricati aperti	-----	-----	€ 3,69

Di stabilire che, relativamente ai fabbricati residenziali, verranno applicati i seguenti abbattimenti in relazione ai singoli interventi:

A) Interventi di "Ristrutturazione d1)" di cui all'art. 16 d1) delle N.T.A. del P.R.G.C. (Eliminazione aggiunte, modifiche interne, integrazione aperture, rifacimento solai, sostituzione di porzioni di edifici, ecc.);

Abbattimento dell'80%

B) Interventi di "Ristrutturazione d2)" di cui all'art. 16 d2) delle N.T.A. del P.R.G.C.
(Modifiche quote imposta e pendenza coperture e adeguamento altezze interne minime ai sensi del D.M. 05.07.1975):

Abbattimento del 60%

C) Interventi di "Ristrutturazione d2)" di cui all'art. 16 d2) delle N.T.A. del P.R.G.C.
(Ampliamento di superfici utili e recupero e trasformazione di parti di edifici esistenti e pertinenti spazi coperti a carattere permanente (porticati, fienili, depositi, ecc.), interventi su edifici esistenti per riutilizzo superfici coperte preesistenti):

Abbattimento del 30% per riutilizzo volumi e spazi coperti

Abbattimento del 15% per ampliamento superfici

D) Interventi di "Ristrutturazione d2)" di cui all'art. 16 d2) delle N.T.A. del P.R.G.C.
(Abbattimento parti pericolanti e ricostruzione, con modifiche delle altezze, e incremento S.U. con numero piani invariato e allineamenti verso spazio pubblico):

Abbattimento del 50% per ricostruzione di sup. resid. esistente

Abbattimento del 30% per riutilizzo volumi e spazi coperti

Abbattimento del 15% per ampliamenti

E) interventi di "Cambiamento di destinazione d'uso" di cui all'art. 16h) delle N.T.A. del P.R.G.C.

Abbattimento del 30%

Le ristrutturazioni di cui alle precedente lettera A) e di cui alle precedente lettera B) comprese nella precedente lettera D) vengono calcolate come lettera A) e lettera B) rispettivamente.

I volumi per le ristrutturazioni sono calcolati al lordo di murature e solai come definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC;

3) COMMERCIALI ED ASSIMILATI

Si provvede a recepire la nuova tabella dei parametri da applicarsi in relazione alla destinazione di zone ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Di conseguenza i valori della tabella 6 (computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10) vengono modificati ed integrati come da tabella sottostante.

Tabella n. 6 modificata - Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10

TIPI DI ATTIVITA'	SUPERFICIE NETTA	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*)		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (**)		TOTALE €/MQ
		PARAMETRO	€/MQ	PARAMETRO	€/MQ	
Attività commerciali (*) (**)	S < 200 mq	1	23,70	1	6,35	30,05
	Ristrutturazione	0,5	11,85	0,5	3,17	15,02
	200 mq < S < 2.000 mq	1,2	28,44	1	6,35	34,79
	Ristrutturazione		14,22	1	3,18	17,40
	S > 2.000 mq	1,5	35,54	1	6,36	41,90
	Ristrutturazione		17,78		3,17	20,95
Attività direzionali (***)	---	1,5	35,54	1	6,35	41,89
	Ristrutturazione		17,77		3,17	20,94
Attività turistico-ricettive	Nuovo		7,10		7,62	14,72
	Ristrutturazione		5,93		6,35	12,28
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	Da Euro/mq 0,006 a Euro/mq 0,63 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.					

(*) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza € 361,52 per 80 mc = € 361,52 per 20 mq.

(**) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondaria relativa alla residenza € 387,34 per 80 mc = € 387,34 per 20 mq:

(***) In prima approssimazione, per le attività direzionali, per le OO.UU. primaria e secondaria una incidenza pari a quella delle attività commerciali per S > 2.000 mq.

4) ALTRE NORME ULTERIORI

Le strutture sportive al servizio di fabbricati civili, industriali, commerciali o indipendenti, che non costituiscono opere di urbanizzazione, sono così normate;

- Piscine di qualsiasi tipo e dimensione: € 7,08 amq

- Campi da tennis, da bocce e altri campi con superficie regolamentare < a 400 mq: € 3,54 amq

- Campi con superficie regolamentare
> a 400 mq e aree di rispetto degli impianti
precedenti:

€ 0,71 a mq

Per gli interventi in zona agricola, che non sono esenti ai sensi dell'art. 9, della Legge n° 10/77, e dell'art. 17 del Dpr 380/01 e smi valgono tutte le norme precedenti e le tariffe della zona "RN";

Ai fini del calcolo del volume per il conteggio degli oneri di urbanizzazione vengono computati, come da norme tecniche di attuazione per superficie utile lorda le seguenti superfici:

- tutte le superfici dei piani fuori terra (come da definizione lettera e) art. 7 delle N.d.A.);
- la superficie dei locali interrati di altezza superiore a 2,40 (computando nel calcolo dei volumi come altezza, quella che supera i mt. 2.40 fino al piano di calpestio del piano superiore e considerando che gli stessi locali saranno comunque soggetti ad atto pubblico di vincolo edilizio);
- la superficie dei locali interrati di altezza inferiore o uguale a 2,40 di uso non pertinenziale o annesso alla residenza;
- la superficie di sottotetto di altezza utile interna superiore m. 2,40, non dichiarata "non abitabile" con atto pubblico di vincolo edilizio;
- la superficie del locale fuori terra superiore a m. 2,40 (m. 2,80 per documentate esigenze di ricovero di automezzi agricoli) destinato ad uso accessori o pertinenziali alla residenza, posto al piano terra e all'interno di sagome di edifici residenziali anche in caso di impossibilità di realizzare locali interrati in base a risultanze di redazione geologica di Piano Regolatore Generale o di specifica perizia geotecnica (computando nel calcolo dei volumi come altezza, quella che supera i mt. 2,40 fino al piano di calpestio del piano superiore e considerando che gli stessi locali saranno comunque soggetti ad atto pubblico di vincolo edilizio);

(COSTO DI COSTRUZIONE)

Si adotta il "Prezzario di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte" pubblicato dalla Regione Piemonte a cura della Direzione opere Pubbliche, dandosi atto che i medesimi prezzi verranno aggiornati con cadenza annuale";

Di stabilire, inoltre, quanto segue:

A) Per "soffitta", di cui al 2° comma, dell'art. 2, del D.M. 10.05.1977, si intende la superficie del sottotetto, accessibile anche con scala a scomparsa, la quale, pur non avendo caratteristiche di abitabilità, superi l'altezza da piano solaio a intradosso tetto di m. 1,80;

B) Per bassi fabbricati aperti o completamente interrati costruiti staccati dall'abitazione principale si applica un'aliquota del 5% ad 1/3 del costo di costruzione di edifici residenziali di 1° Classe;

C) Per edifici di tipo commerciale, turistico, direzionale, il contributo sul costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezziario Regionale sarà:

- per edifici a destinazione turistico-ricettiva 4%
- per edifici commerciali 5%
- per edifici direzionali 10%

D) per strutture sportive di qualsiasi tipo il contributo sul costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezziario Regionale viene applicato con le seguenti aliquote:

- Piscine 12%
- Campi da tennis 8%
- Altri campi da gioco 5%

E) Per attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, si applica un contributo sul costo di costruzione pari al 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezziario Regionale;

F) Per edifici in zona agricola, con interventi che non rientrano nelle esenzioni dell'art. 9, della Legge n° 10/1977 e dell'art. 17 del Dpr 380/01 e smi, valgono tutte le norme dei punti precedenti e la zona viene equiparata a zona RN;

Si aggiorna il costo di costruzione per gli edifici residenziali, in ragione dell'avvenuta variazione del costo di costruzione accertato dall'ISTAT per il periodo dal 30 giugno 2014 al 30 giugno 2015, fissandolo pertanto in € 395,26 al mq;

(RATEIZZAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE)

Si autorizza la rateizzazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria più costo di costruzione), avente importo complessivo superiore ad € 2.000,00, previa produzione di garanzia mediante stipula di fideiussione bancaria o assicurativa le cui rate sono disciplinate secondo il seguente schema non derogabile:

RATA	IMPORTO	SCADENZA
1°	25 %	All'atto del rilascio del titolo abilitativo o allo spirare del trentesimo giorno dal protocollo di deposito per le D.I.A.
2°	25 %	Dopo 6 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata
3°	25 %	Dopo 12 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata
4°	25 %	Dopo 18 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata e/o contestualmente all'ultimazione dei lavori se inferiore o pari a 18 mesi.