



**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

*Settore Urbanistica e Ambiente*

**REGOLAMENTO PER IL  
CALCOLO E  
L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO  
DI COSTRUZIONE**

# **REGOLAMENTO PER IL CALCOLO E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **ART. 1 - INTERVENTI SOGGETTI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il presente Regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo di costruzione di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56, per tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, con le modalità e i limiti stabiliti dalla vigente normativa.

## **ART. 2 - INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 nonché dall'art. 51 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56, è stabilita dalle tabelle 1, 2, 3, 4 allegate al presente Regolamento, da applicare alla superficie lorda di pavimento (SLP) secondo i vari tipi di intervento.

## **ART. 2-BIS - MAGGIOR VALORE EX ART. 16, C. 4, LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001**

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. è stabilito in misura pari al 50 per cento, determinato con i criteri dettati dalla Regione Piemonte di cui alle linee guida approvate con D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974.

## **ART. 3 - METODO DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E AFFIDAMENTO OPERE A SCOMPUTO**

L'incidenza degli oneri dovrà essere calcolata in base ai costi riportati nelle tabelle 1-2-3-4. L'Amministrazione si riserva comunque di applicare la stima analitica in forza del principio di equivalenza tra costi delle opere infrastrutturali e contributo di costruzione da corrispondere e pertanto il corrispettivo monetario non può essere inferiore, in ogni caso, al valore reale del costo delle opere.

La stima analitica che concorre alla formazione del quadro economico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed oneri indotti, comprensivo di spese tecniche, viene formulata sulla base di un computo metrico estimativo delle opere effettivamente necessarie, così come concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, con applicazione dei prezzi correnti e riportati nell'elenco prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento della stipula della convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il computo analitico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che concorrono alla formazione dell'importo degli oneri da corrispondere è formato dalle quote di

competenza delle singole infrastrutture indicate nel prospetto, e precisamente secondo quanto definito dall'art. 51 L.R. 56/77 così come l'elenco di seguito riportato:

**1) Opere di urbanizzazione primaria:**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato;
- f) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni;
- g) opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche, nonché le infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

**2) Opere di urbanizzazione secondaria:**

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- j) mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi;
- k) impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di rete di competenza comunale elencate, concorrono alla definizione degli oneri primari solo nel caso in cui queste abbiano una estensione maggiore di mt. 100, al di sotto della quale sono da considerarsi dei semplici allacci che non concorrono alla definizione del contributo di costruzione.

Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire.

Sono inoltre da comprendere nelle opere di urbanizzazione primaria tutte le opere di verde di quartiere e di arredo urbano di quartiere che verranno indicate e concordate con l'ufficio Tecnico Comunale.

Qualora venga affidato all'operatore privato la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomuto totale o parziale dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere stipulata in forma pubblica apposita convenzione ed al computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi deve essere praticato un ribasso pari al 15% dell'elenco prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento della stipula della convenzione di cui sopra.

**ART. 3bis – CRITERI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI E DELL'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I criteri predetti sono riferiti alla cessione delle aree per servizi prevista dalle N.T.A. del PRGC per tutti gli interventi che comportano aumento di Slp da attuarsi con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. o tramite approvazione di Strumento urbanistico esecutivo.

1. Cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi

- a) Ove le aree da cedere non siano funzionalmente connesse con l'intervento esse dovranno essere reperite tra le aree destinate a servizi dal PRGC ancora disponibili, con le seguenti priorità: all'interno dell'isolato, all'interno del quartiere, all'interno dei quartieri contermini.
- b) Il Proponente dovrà garantire in convenzione la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi siano franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizione e molestie nel possesso.
- c) La convenzione dovrà riportare la dichiarazione da parte del Proponente di aver espletato tutte le necessarie verifiche circa la necessità di eseguire interventi di bonifica ambientale nell'area in cessione ai sensi della normativa vigente. Inoltre, la convenzione dovrà anche prevedere una clausola in base alla quale, al verificarsi della necessità di eseguire bonifiche anche dopo il trasferimento delle aree, le stesse dovranno essere attuate a cura e spese del proponente.
- d) Ove sulle aree per servizi siano presenti fabbricati, essi dovranno essere demoliti a cura e spese del Proponente. In tal caso la convenzione determinerà il limite di tempo entro il quale dovrà avvenire la demolizione.
- e) Nelle zone urbane consolidate, in caso di proposte di cessione all'interno del lotto di intervento, queste dovranno presentare favorevoli condizioni di accessibilità e di coerenza con le finalità pubbliche.

2. Monetizzazione delle aree destinate a servizi in alternativa alla loro cessione

La monetizzazione delle aree a servizi in alternativa alla loro cessione è ammessa ogni qual volta le aree da cedere non siano funzionalmente indispensabili alla realizzazione degli interventi con le modalità delle NtA del PRGC, nel rispetto dei criteri che seguono. Il valore di monetizzazione è stabilito all'art. 18 del presente Regolamento.

- a) Le istanze che prevedono esclusivamente monetizzazione di aree destinate a servizi, in coerenza con le indicazioni del PRGC, non sono soggette alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nel caso in cui la monetizzazione si riferisca a superfici inferiori a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17mq/ab), in conformità con quanto previsto dal PRGC, l'accettazione della proposta sarà direttamente assentita dai competenti uffici comunali.
- b) Nel caso di proposta di monetizzazione di aree con superficie superiore a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17

mq/ab), dovrà essere preventivamente effettuata la verifica che non esistono nell'ambito dell'isolato, del quartiere o dei quartieri contermini aree per servizi individuate nel PRGC ancora disponibili per la cessione. La proposta di monetizzazione viene assentita mediante deliberazione della Giunta Comunale.

3. Opere di urbanizzazione che il Proponente intende eseguire a scomputo degli oneri

L'art. 16 co. 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. stabilisce la possibilità da parte del proponente di obbligarsi a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, le opere di urbanizzazione, con le seguenti modalità:

- a) L'impegno da parte del proponente ad eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti è da intendersi relativo alle sole opere di urbanizzazione la cui realizzazione risulta funzionale all'intervento e nell'esclusivo interesse e fruizione pubblici.
- b) La progettazione delle opere di urbanizzazione, da redigere secondo le modalità previste dalla vigente normativa, sarà elaborata in due fasi:
  - Progetti di fattibilità che costituiscono parte integrante della deliberazione di approvazione della convenzione;
  - Progetti definitivi-esecutivi da presentarsi preventivamente al rilascio dei permessi di costruire
- c) I progetti di fattibilità delle opere da eseguire a scomputo, prodotti in conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, saranno preventivamente sottoposti alla verifiche del Settore Lavori Pubblici e dovranno contenere la valutazione dei costi delle stesse sulla base dei prezzi derivati dal Prezziario Regionale, sulla base di un quadro tecnico economico così composto:

<b>QUADRO TECNICO ECONOMICO</b>			
	<b>IMPORTO LAVORI</b>		<b>TOT</b>
<b>A</b>	STRADE ( rete viaria, fognaria, acquedotto, gas, isole ecologiche ...)	€	€ _____
	AREE VERDI	€	
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA (rete elettrica, colonnine di ricarica auto elettriche, ecc...)	€	
	FABBRICATI	€	
	ALTRO.....	€	
<b>B</b>	<b>ONERI SICUREZZA (non soggetti a ribasso)</b>	<b>3%</b>	€ _____
<b>C</b>	<b>IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO (A+B)</b>		€ _____
<b>D</b>	<b>SPESE TECNICHE</b>	<b>(5% di C)</b>	€ _____
<b>E</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI (A) AL NETTO DEL RIBASSO</b>	<b>(A)-15% (cfr. art. 3)</b>	€ _____
	<b>TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO (B+D+E)</b>		€ _____

- d) I progetti dovranno rispettare le normative di settore vigenti e attuare gli strumenti comunali di programmazione (PUMS, BICIPLAN e PEBA di cui alla DGC 86/20) ed in particolare dovranno presentare soluzioni tecniche adeguate al fine di garantire la compatibilità ambientale dell'intervento (ad esempio incrementando la superficie permeabile dei parcheggi) e la risoluzione delle problematiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (sia motorie che visive), alla sicurezza dei pedoni, alla mobilità ciclistica, alla previsione di aree per raccolta rifiuti e per fermate di mezzi pubblici ecc.
- e) Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti sono a carico del Proponente e sono scomputabili sino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere.
- f) La direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo ed il relativo collaudo finale saranno affidati a tecnici abilitati nominati dall'Amministrazione, con onere a carico del proponente.
- g) La convenzione conterrà le disposizioni atte a garantire gli impegni assunti dal Proponente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, fissandone i tempi e le garanzie fideiussorie richiesti.
- h) Gli importi delle opere ammesse a scomputo non possono eccedere la soglia comunitaria. Per opere di importi superiori l'Amministrazione provvederà alla progettazione ed all'esecuzione con le modalità previste dalla vigente normativa.

#### **ART. 4 - TIPI DI INTERVENTO SOGGETTI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Sono soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi assentiti o segnalati di cui al titolo II° del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., salvo i casi di gratuità previsti all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

I parametri utilizzati per la definizione degli oneri sono quelli della tabella 5 e 6 C allegati alla D.G.R. 179/CR/4170 del 26.05.1977.

#### **ART. 5 - RIDUZIONE CONTRIBUTI PER OPERE PERTINENZIALI**

Al singolo intervento residenziale caratterizzato da modesta entità che non comporta carico urbanistico, quale ristrutturazione limitata ad una unità immobiliare, interessante una superficie lorda non superiore a 100 mq., nonché la costruzione di volumi addizionali destinati specificatamente alla formazione di cucinini, chiusura logge e servizi igienici, tutti limitati ad una unità immobiliare, si applica un contributo pari al 50% dei valori stimati alla tabella 1.

Per la costruzione di autorimesse a servizio di unità abitative già esistenti con vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, il contributo non è dovuto.

Il vincolo pertinenziale dev'essere costituito con atto pubblico registrato e trascritto, da depositarsi prima dell'ultimazione dei lavori.

Il contributo non è dovuto anche nel caso di realizzazione di cantine e volumi tecnici, di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Per le autorimesse in sopra e sottosuolo a servizio di singole unità abitative si applica un contributo pari al 50% dei valori stimati alla tabella 1.

#### **ART. 6 - RIDUZIONI PER INTERVENTI RESIDENZIALI**

Agli interventi residenziali, richiesti dai proprietari dei relativi immobili e residenti da almeno sei mesi, caratterizzati da modesta entità o da frammentarietà, come ad esempio gli ampliamenti, i completamenti, i restauri e le ristrutturazioni che non comportano carico aggiuntivo di popolazione si applica un contributo forfetario pari al 50% dei valori stimati alla tabella 1.

Tale riduzione si applica inoltre per gli edifici residenziali di carattere unifamiliare o bifamiliare ricadenti in aree dotate di opere di urbanizzazione, purché il titolare del permesso di costruire assuma l'impegno con il Comune di non vendere a terzi l'immobile almeno per 5 anni a partire dalla data di rilascio del certificato di agibilità. Tale vincolo deve essere costituito con atto pubblico unilaterale, regolarmente registrato e trascritto e depositato in comune prima del rilascio del permesso di costruire.

Per gli interventi di conservazione o modificazione del tessuto edilizio esistente, **fino a 1.000 mq. di superficie lorda di pavimento di progetto**, in tutti gli ambiti normativi che prevedono insediamenti residenziali, disciplinati dalla tabella "1" allegata al presente Regolamento, si applicano inoltre le riduzioni sotto indicate qualora gli interventi determinino una riduzione della superficie impermeabilizzata esistente sul lotto fondiario, al netto della superficie permeabile minima prevista dagli strumenti urbanistici vigenti:

a) riduzione pari al 10% dei valori stimati alla tabella 1 per riduzione della superficie impermeabilizzata esistente dal 10% al 20%;

b) riduzione pari al 20% dei valori stimati alla tabella 1 per riduzione della superficie impermeabilizzata esistente superiore al 20%.

**La riduzione del contributo di costruzione già accordata non opera qualora nei successivi cinque anni dalla data di fine lavori vengano attuati ulteriori interventi che comportino nuovo aumento della superficie impermeabilizzata. In tal caso il contributo di costruzione sarà aumentato della riduzione di cui sopra.**

Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al comma precedente, si considera comunque impermeabilizzata la superficie coperta in progetto.

#### **ART. 7 - CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Nell'ambito degli Strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di costruire convenzionati, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati, di norma, con stima analitica fatta salva la verifica dell'importo complessivo con la stima sintetica.

## **ART. 8 - ONERI INDOTTI**

Ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che sono computati analiticamente, vanno aggiunti gli oneri per le urbanizzazioni indotte di seguito riportate nella misura del 20% del valore computato analiticamente (valore E del *quadro tecnico economico* di cui all'art.3bis) con il limite massimo del valore tabellare. Nel caso dei computi effettuati applicando i valori di cui alle tabelle 1-2-3-4, si dà atto che tale onere è già contemplato:

### **Opere di urbanizzazione indotta:**

- a) sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

## **ART. 9 - CONTRIBUTI PER OPERE NECESSARIE AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI.**

Per quanto riguarda il contributo da versare per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione di luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (cfr. 1° comma art. 19 D.P.R. 06.06.2001 n. 380), di norma si assume la prassi dell'esecuzione diretta delle opere da parte del titolare del permesso di costruire. Diversamente queste verranno indicate, ai fini del lavoro compiuto, dalla Società che gestisce gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti.

## **ART. 10 - COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I costi base delle opere di urbanizzazione sono di massima computati mediante stima analitica risultante dalla valutazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta ove prevista e contributo destinato alla costruzione di condotte principali e dell'impianto di depurazione.

In ogni caso, comunque, la quota parte per le opere di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire non potrà essere inferiore alle stime sintetiche previste nelle tabelle allegate, fatta salva l'applicazione dei coefficienti di riduzione stabiliti.

## **ART. 11 - CONTRIBUTI PER INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEI TERRENI**

Alle trasformazioni del territorio a carattere non edificatorio quali cave e similari, sistemazione di terreni ai fini commerciali, industriali e ai fini dell'avvio di nuove attività economiche, nonché per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti ed autolavaggi si applica un contributo di €2,84 per mq. del terreno stesso.

Con riferimento alle cave, si precisa che il contributo di cui sopra è applicato a quelle che non superano scavi di profondità di mt 5,00 (escluse, peraltro, dalla fase di verifica o dalla procedura di Valutazione Impatto Ambientale ai sensi della legge regionale 14.12.1998 n. 40 e s.m.i.).

In caso di cave che superino tale profondità, oltre all'onere suddetto, è dovuto un contributo aggiuntivo pari ad € 0,50 per mc da quantificare in base alla volumetria di terreno da estrarre, sottraendo alla stessa la parte fino alla citata profondità di mt. 5,00.

#### **ART. 12 - CONTRIBUTO DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI CONDOTTE PRINCIPALI E DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE**

Oltre al contributo degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di tipo industriale e artigianale il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere un contributo destinato come quota parte alla costruzione delle condotte principali e dell'impianto di depurazione così come segue:

- superficie coperta	al mq. € 1,91
- aree semipermeabili	al mq. € 0,98
- aree permeabili	al mq. € 0,52
- acque industriali di rifiuto	lt/sec. € 479,38
- addetti	cad. € 9,81

#### **ART. 12-BIS - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI RESIDENZE SOCIO-ASSISTENZIALI (R.S.A.) ED ATTIVITA' ASSIMILABILI**

Per gli interventi finalizzati ad ospitare Residenze Socio Assistenziali (R.S.A.) o attività assimilabili, indipendentemente dall'ambito normativo previsto dal P.R.G.C., si applicano i valori di cui ai punti (A-2) e (B-2), relativamente al rapporto mq/addetto, della seguente tabella 2, in relazione alla ubicazione nel territorio dei fabbricati stessi.

#### **ART. 13 - COSTRUZIONE MARCIAPIEDI**

Al momento del rilascio del permesso di costruire il titolare del permesso di costruire dovrà impegnarsi, a cura e spese proprie, alla costruzione del marciapiede o dei marciapiedi su via con le seguenti caratteristiche minime, salvo diversa indicazione del Settore Lavori Pubblici:

- larghezza minima pari a 1,50 ml, al netto di eventuali ostacoli quali cassette portacontatore, pali I.P., etc,
- marciapiede con bordura in pietra di cm. 20 spessore cm 12, con idonea sigillatura dei giunti tra i cordoli;
- sottofondo in ghiaia naturale di cm. 20;
- c.l.s. dello spessore di cm. 10/15 e sovrastante tappeto in asfalto colato/ malta bituminosa di cm. 3.

Per la costruzione dei marciapiedi di cui sopra dovrà essere versato un deposito cauzionale pari ad euro 65,00 al metro quadro.

Lo svincolo della cauzione si otterrà ad avvenuto rilascio di parere favorevole da parte del competente ufficio settore LL.PP.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del marciapiede è a carico del privato.

#### **ART. 14 - CONTRIBUTI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Per gli edifici a civile abitazione ubicati in base al P.R.G.C. in ambito normativo “i luoghi dell’agricoltura” non occupati dal conduttore del fondo si applicano i valori di cui al punto E della seguente tabella 1, mentre per gli interventi industriali ubicati in zona impropria saranno applicati i valori di cui alla seguente tabella 2 in relazione alla ubicazione nel territorio dei fabbricati stessi.

#### **ART. 14-BIS - CONTRIBUTI PER INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTI (Art. 3, comma 6, Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21)**

Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente provveda, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo idoneo, a registrare e a trascrivere, presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell’unità immobiliare principale.

#### **ART. 15 - DESTINAZIONE PROVENTI DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

I proventi dei contributi di costruzione e delle sanzioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la normativa vigente.

#### **ART. 16 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si fa rinvio alle norme di carattere generale di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e alle Leggi Regionali in materia.

#### **ART. 17 - RATEIZZAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

Ai sensi dell’art. 47 della Legge 457/78 e sue modifiche ed integrazioni il versamento degli oneri di urbanizzazione relativi ai permessi di costruire e alle modifiche del suolo di cui all’art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dovrà essere corrisposto al Comune in non più di quattro rate semestrali, di cui la prima pari al 40% dell’importo al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda di importo pari al 30% a sei mesi, la terza di importo pari al 20% a dodici mesi e la quarta ed ultima rata di importo pari al 10% a diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire stesso, con la precisazione che l’ultima rata degli oneri di urbanizzazione dovrà comunque essere versata entro e non oltre la data di ultimazione dei lavori.

Il contributo sul costo di costruzione è corrisposto al Comune in due rate: la prima pari al 50% dell’importo dovuto da versare al momento del rilascio del permesso di costruire; la

seconda, a saldo, da versare alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, ai fini dell'agibilità, e comunque non oltre sessanta giorni dalla data di fine lavori.

Il versamento degli oneri di urbanizzazione relativi alle segnalazioni certificate di inizio attività possono essere rateizzati nelle quattro rate di cui al comma 1. La scadenza della prima rata decorre dal trentesimo giorno dalla data di ricevimento della formale comunicazione all'avente titolo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti. La prima rata del costo di costruzione, pari al 50%, è versata unitamente alla prima rata degli oneri di urbanizzazione. La seconda rata, a saldo, è versata alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, ai fini dell'agibilità, e comunque non oltre sessanta giorni dalla data di fine lavori.

A garanzia dei versamenti delle rate dei contributi di costruzione dovrà essere prestata a favore del Comune fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di Assicurazioni regolarmente autorizzate in esercizio del ramo cauzioni ai sensi del Testo Unico delle Leggi nell'esercizio di assicurazioni private approvato con D.P.R. 13/2/1959 n. 449.

**ART. 18 - VALORE RELATIVO ALLA MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZI DEFINITE DALL'ART. 21 DELLA LEGGE REGIONALE 5/12/1977 N. 56 E S.M.I. E DALLA VIGENTE NORMATIVA PER LE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SVOLTE DA PUBBLICI ESERCIZI**

Per tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione e/o sostituzione che non possono reperire le rispettive quantità di aree e servizi previste dal P.R.G.C. vigente, e per cui il P.R.G.C. medesimo ammette la monetizzazione, è dovuto un contributo destinato all'acquisizione delle aree a servizi pari ad euro 60,00 al mq.

Gli interventi di recupero edilizio fino alla ristrutturazione interna (tipo A), gli interventi di ampliamento residenziale fino a 100 mq. di SLP, gli ampliamenti terziari commerciali e produttivi sino a 300 mq di SLP, cambi di destinazione d'uso fino a 100 mq. di superficie utile lorda, nonché gli interventi che non comportano aumento di unità immobiliari non sono assoggettabili alla corresponsione delle somme sopra indicate in quanto non concorrono alla formazione di nuovo carico urbanistico aggiuntivo e quindi corrispondono le quote degli oneri definite secondo i parametri regionali.

Per gli esercizi commerciali che svolgono attività di somministrazione di alimenti e bevande, nei quali è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio secondo la normativa vigente, è dovuto un contributo pari ad euro 70,00 al mq.

(segue)

---

**TABELLE ALLEGATE sub A1) – n.ri 1-2-3-4 – (quote oneri urbanizzazione primaria e secondaria)**

## ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI

**TABELLA 1**

AREE	CLASSI DI INTERVENTO	ONERI			AMBITI NORMATIVI
		PRIMARI	SECOND	TOTALI	
<b>Le case</b>	<b>A</b> INTERVENTI IN AREE DEL CENTRO STORICO				
	<b>A1</b> Ristrutturazione SENZA variazione del carico urbanistico e senza variazione della preesistente destinazione d'uso	22,00	30,00	<b>52,00</b>	Case e corti del centro storico case basse
	<b>A2</b> Ristrutturazione CON variazione in aumento del carico urbanistico e/o variazione della preesistente destinazione d'uso	27,00	35,00	<b>62,00</b>	
	<b>A3</b> Sostituzione edilizia - Nuova edificazione, attuate con strumento diretto o convenzionato	31,00	41,00	<b>72,00</b>	
	<b>B</b> INTERVENTI IN AREE DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI O DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE E DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE				
	<b>B1</b> Ristrutturazione SENZA variazione del carico urbanistico e senza variazione della preesistente destinazione d'uso	22,00	35,00	<b>57,00</b>	case basse, case e lavoro palazzine case su strada, case alte, case alte su strada
<b>B2</b> Ristrutturazione CON variazione in aumento del carico urbanistico e/o variazione della preesistente destinazione d'uso	28,00	36,00	<b>64,00</b>		
<b>B3</b> Sostituzione edilizia - Nuova edificazione, attuate con strumento diretto o convenzionato	31,00	41,00	<b>72,00</b>		

	<p><b>C</b> INTERVENTI IN AREE DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO</p> <hr/> <p><b>C1</b> Ristrutturazione di edifici preesistenti in aree con attuazione di S.U.E. obbligatorio o Permesso convenzionato.</p> <hr/> <p><b>C2</b> Sostituzione edilizia - Nuova edificazione - Ristrutturazione urbanistica - Nuovo impianto, attuati con S.U.E. o Permesso convenzionato.</p>	31,00	41,00	<b>72,00</b>	<p>case basse, case e lavoro, palazzine case su strada, case alte, case alte su strada, aree di ricucitura, gli aggetti</p>
37,00	50,00	<b>87,00</b>			
<p>I luoghi del lavoro</p>	<p><b>D</b> INTERVENTI SU RESIDENZE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE GIA' INSEDIATE O DI NUOVA FORMAZIONE</p> <hr/> <p><b>D1</b> Ristrutturazione.</p> <hr/> <p><b>D2</b> Sostituzione edilizia - Nuova edificazione, attuate con strumento diretto o convenzionato.</p>	31,00	41,00	<b>72,00</b>	<p>I LUOGHI DEL LAVORO</p>
	37,00	50,00	<b>87,00</b>		
<p>I luoghi dell'agricoltura</p>	<p><b>E</b> INTERVENTI CHE NON RIENTRANO NEGLI ESONERI PREVISTI DALL'ART. 17 DPR 380/2001 e s.m.i.</p> <hr/> <p><b>E1</b> Ristrutturazione SENZA variazione del carico urbanistico e senza variazione della preesistente destinazione d'uso</p> <hr/> <p><b>E2</b> Ristrutturazione CON variazione in aumento del carico urbanistico e/o variazione della preesistente destinazione d'uso</p> <hr/> <p><b>E3</b> Sostituzione edilizia attuata con strumento diretto o convenzionato</p>	22,00	35,00	<b>57,00</b>	<p>I LUOGHI DELL'AGRICOLTURA</p>
	28,00	36,00	<b>64,00</b>		
	31,00	41,00	<b>72,00</b>		

<b>I servizi</b>	<b>F</b>	INTERVENTI SU RESIDENZE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' DI SERVIZIO O PER INSEDIAMENTI GIA' PREESISTENTI RICADENTI IN TALI AREE - AREA DEL PARCO DELLA MANDRIA			I SERVIZI	
	F1	Ristrutturazione.	22,00	35,00		<b>57,00</b>
	F2	Sostituzione edilizia - Nuova edificazione, attuate con strumento diretto o convenzionato.	31,00	41,00		<b>72,00</b>
Area ex L. 167/1962, ex art. 27 L. 865/1971, ex artt. 17/18 DPR 380/2001 (edilizia sociale)	AGLI INTERVENTI DI E.R.P. SOVVENZIONATA E/O AGEVOLATA, RICADENTI IN AREE DI "167" O IN AREE EX ART. 27 - LEGGE 865/71 CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CORRISPONDONO I COMPETENTI ONERI CONCESSORI NELLA MISURA DEL 70% DI QUANTO RICHiesto. PER GLI INTERVENTI IN AREE CONCESSE IN PROPRIETA', COSI' COME QUELLI CONVENZIONATI EX ARTT. 17 E 18 DPR 380/2001, LA QUOTA DA CORRISPONDERE E' DEL 80% DI QUANTO DOVUTO. GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - DIREZIONALI RICADENTI IN AREE DI "167" GODONO DI UNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI NELLA MISURA DEL 10% DI QUANTO DOVUTO.					

### ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

TIPI DI ATTIVITA'	OPERE PRIMARIE E SECONDARIE INCIDENZA ONERI											
	AREE DI CONSERVAZIONE IMMOBILI O DEL TESSUTO ESISTENTE E DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE						AREE DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO					
	interventi di <b>Ristrutturazione</b>			inter. di <b>Sostituzione edilizia</b>			interventi di <b>Ristrutturazione</b>			inter. di <b>Sostituzione edilizia</b>		
				inter. di <b>Nuova costruzione</b>						inter. di <b>Nuova costruzione</b>		
	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.
primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	
<b>A) DENSITA' &lt;=40mq/addetto</b>												
1) Trasformazione materie prime	14,00	5,00	<b>19,00</b>	18,00	7,00	<b>25,00</b>	18,00	6,00	<b>24,00</b>	23,00	8,00	<b>31,00</b>
2) Manifatturiere varie (compresi magazzini, depositi, autorimesse)	12,00	5,00	<b>17,00</b>	15,00	6,00	<b>21,00</b>	14,00	5,00	<b>19,00</b>	18,00	7,00	<b>25,00</b>
<b>B) DENSITA' &gt;40mq/addetto</b>												
1) Trasformazione materie prime	9,00	4,00	<b>13,00</b>	13,00	4,00	<b>17,00</b>	12,00	5,00	<b>17,00</b>	15,00	6,00	<b>21,00</b>
2) Manifatturiere varie (compresi magazzini, depositi, autorimesse)	9,00	3,00	<b>12,00</b>	12,00	4,00	<b>16,00</b>	11,00	4,00	<b>15,00</b>	14,00	5,00	<b>19,00</b>

**ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE**

TIPOLOGIE	AREE DI CONSERVAZIONE IMMOBILI O DEL TESSUTO ESISTENTE E DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE						OPERE PRIMARIE E SECONDARIE INCIDENZA ONERI AREE DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO						AREE 167 E CENTRO STORICO					
	interventi di Ristrutturazione			inter. di Sostituzione edilizia inter. di Nuova costruzione			interventi di Ristrutturazione			inter. di Sostituzione edilizia inter. di Nuova costruzione			interventi di Ristrutturazione			inter. di Sostituzione edilizia inter. di Nuova costruzione		
	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.	urbanizzazione		Eu/mq.
	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE
Attività commerciali e terziario comune, attività professionali, di ricerca, progettazioni, attività culturali e ricreative.																		
a) CATEGORIA CON SUPERFICIE < 200 mq	38,00	10,00	<b>48,00</b>	53,00	14,00	<b>67,00</b>	53,00	14,00	<b>67,00</b>	68,00	18,00	<b>86,00</b>	30,00	8,00	<b>38,00</b>	45,00	12,00	<b>57,00</b>
b) CATEGORIA CON SUPERFICIE > 200 mq e < 2.000 mq	47,00	10,00	<b>57,00</b>	63,00	14,00	<b>77,00</b>	70,00	16,00	<b>86,00</b>	77,00	18,00	<b>95,00</b>	39,00	9,00	<b>48,00</b>	59,00	13,00	<b>72,00</b>
c) CATEGORIA CON SUPERFICIE > 2.000 mq	57,00	10,00	<b>67,00</b>	81,00	14,00	<b>95,00</b>	73,00	13,00	<b>86,00</b>	97,00	17,00	<b>114,00</b>	61,00	11,00	<b>72,00</b>	81,00	14,00	<b>95,00</b>
Attività terziarie direzionali ed amministrative.	81,00	14,00	<b>95,00</b>	113,00	20,00	<b>133,00</b>	97,00	17,00	<b>114,00</b>	138,00	25,00	<b>163,00</b>	urbanizz. primaria 81,00			urbanizz. secondaria 14,00		<b>95,00</b>
Attività turistico-ricettive	34,00	37,00	<b>71,00</b>	46,00	50,00	<b>96,00</b>	46,00	49,00	<b>95,00</b>	55,00	59,00	<b>114,00</b>	urbanizz. primaria 46,00			urbanizz. secondaria 49,00		<b>95,00</b>

## ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' AGRICOLE

### RICHIESTE DA IMPRENDITORI AGRICOLI NON A TITOLO PRINCIPALE

TIPI DI INTERVENTO		TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE Eu/mq di S.U.L.
<b>A)</b>	<b>Locali chiusi per attività agricole (stalle - magazzini - depositi - ecc.)</b>	
1)	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE	5,00
2)	INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA - NUOVA EDIFICAZIONE	8,00
<b>B)</b>	<b>Locali aperti per attività agricole (tettoie - fienili)</b>	
1)	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	3,00
2)	INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA - NUOVA EDIFICAZIONE	5,00
<b>C)</b>	<b>Locali chiusi o aperti destinati alla trasformazione di prodotti agricoli propri</b>	
1)	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	8,00
2)	INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA - NUOVA EDIFICAZIONE	12,00