

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI MASIO



REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Contributo di costruzione, monetizzazioni, contributo straordinario

approvato con Delibera C.C. n. 1 del 03/04/2025

INDICE

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento.....	3
Articolo 2 – Definizioni.....	3
Articolo 3 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo	3
Articolo 4 - Procedimento.....	3
Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento.....	4
Articolo 6 – Casi particolari.....	5
Articolo 7 - Varianti al permesso di costruire o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti	5
Articolo 8 - Restituzione del contributo.....	5
Articolo 9 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.....	5
Articolo 10 - Determinazione dell'importo degli ONERI DI URBANIZZAZIONE	5
Articolo 11 – Esclusioni	6
Articolo 12 – Riduzione	6
Articolo 13 - Mutamento della destinazione d'uso	7
Articolo 14 - Interventi residenziali.....	9
Articolo 15 - Interventi non residenziali.....	9
Articolo 16 - Interventi per attività produttive.....	9
Articolo 17 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo	9
Articolo 18 - Impianti di distribuzione carburanti	10
Articolo 19 - Interventi per attività turistico - ricettive.....	10
Articolo 20 - Interventi per attività direzionali	10
Articolo 21 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....	10
Articolo 22 - Destinazioni miste	10
Articolo 23 – Fabbricati accessori	10
Articolo 24 – Fabbricati rurali non in esenzione.....	10
Articolo 25 – Fabbricati ex rurali.....	11
Articolo 26 – MONETIZZAZIONE di aree per standard di servizi	12
Articolo 27 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	12
Articolo 28 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	12
Articolo 29 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	13
Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione.....	13
Articolo 31 - Criteri per la determinazione del COSTO DI COSTRUZIONE	13
Articolo 32 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE	15
Articolo 33 - Disposizioni transitorie	15
 ALLEGATO 1 ONERI URBANIZZAZIONE : TABELLE 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9.1 - 9.2 – 10	18
ALLEGATO 2 COSTO DI COSTRUZIONE : MODELLO ART.11 D.M. N°801 DEL 10.05.1977 COSTO DI COSTRUZIONE FORFETTARIO	24
ALLEGATO 3 MONETIZZAZIONE AREE EX ART. 21 L.R. 56/77 E SMI : TABELLA VALORI UNITARI	29

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

1. Le attività comportanti aumento del carico urbanistico, che implicino la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa.
Il presente Regolamento disciplina i contributi dovuti in ambito urbanistico ed edilizio, disponendo i criteri di applicazione e le fattispecie degli interventi che determinano la corresponsione degli stessi.
I contributi regolamentati sono quelli afferenti al contributo di costruzione, le monetizzazioni di aree a standard art. 21 della L.R. 56/77 e smi, il contributo straordinario di urbanizzazione.

Articolo 2 – Definizioni

1. Si definiscono interventi che comportano aumento del carico antropico, ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico:
 - a. nuova edificazione
 - b. completamento (con ricalcolo riferito alla S.L. o V non ancora eseguiti)
 - c. ampliamento
 - d. demolizione con ricostruzione
 - e. sostituzione edilizia
 - f. ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di S.L. o V)
 - g. ristrutturazione urbanistica
 - h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
 - i. mutamento della destinazione d'uso
2. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n°19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definiti nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

Articolo 3 – Riferimenti temporali per la determinazione del contributo

1. I contributi di costruzione vengono determinati ad istruttoria definita con riferimento ai procedimenti relativi al Permessi di Costruire (PdIC), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A. in sostituzione al PdIC), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e nel caso di CILA per cambio d'uso senza opere di immobili superiori a 700 mc (art. 48 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. e art. 8 della L.R. 08/07/1999 n. 19).

Articolo 4 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati:
 - Il **Volume** dell'intervento soggetto al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione residenziale.
 - La **Superficie Lorda** dell'intervento soggetta al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione commerciale, turistico ricettiva, terziaria, artigianale e produttiva e di Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo;
 - Il **computo metrico** estimativo basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, o la **tabella A del D.M. 10.05.1977 n. 801** nel caso di nuova costruzione, sottoscritti dal progettista e dal richiedente. Nel caso di mutamenti d'uso e/o ampliamenti se non ricompresi in un intervento di ristrutturazione la tabella sopra menzionata prima e dopo l'intervento;
 - Il prospetto riassuntivo a proposta della determinazione del contributo.
2. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato ai soggetti interessati.
3. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la comunicazione della possibilità di richiedere la rateizzazione

dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. È sempre possibile un ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è pertanto consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo o nella liquidazione del contributo di costruzione.

4. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impianistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore ad Euro 5.000,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento e comunque preliminarmente al rilascio del PdC o per conferire efficacia alla SCIA o CILA.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di **Euro 5.000,00**, l'interessato può dilazionare l'importo in quattro rate con le seguenti modalità:
 - a. la prima rata, pari al 40% del totale, da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento e comunque per il rilascio del PdC o prima di dare corso ai lavori nel caso di opere attivabili tramite SCIA o CILA;
 - b. la seconda rata, pari al 25% del totale, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - c. la terza rata, pari al 20% del totale, entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - d. la quarta rata, pari al 15% del totale, entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA.
3. Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione NON risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Masio in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica.
4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi, nella misura del tasso legale vigente.
5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo residuo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
6. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
7. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
8. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della somma delle rate successive alla prima, maggiorato degli interessi nella misura del tasso legale e aumentato del 20% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
9. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
10. In applicazione del principio della correttezza e del buon andamento dell'azione amministrativa, il Comune, nel caso di ritardato pagamento, procederà ad escutere dall'istituto garante il pagamento delle somme dovute alla scadenza della singola rata.

Articolo 6 – Casi particolari

1. **Superficie Lorda:** Sui fabbricati esistenti, la SL di riferimento da utilizzare per l'applicazione degli interventi previsti dal PRGC o da leggi speciali in materia edilizia, è quella risultante dai precedenti titoli edilizi abilitativi o da essi ricavabile attraverso i parametri vigenti al momento del rilascio e/o della presentazione del titolo edilizio originario e che hanno determinato l'onerosità dell'intervento. In edifici di antica costruzione privi di titoli edilizi abilitativi dai quali risulti la SL o la volumetria autorizzata, la SL di riferimento è quella derivante dalla definizione data dal vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 7 - Varianti al PdiC o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Le varianti al permesso di costruire o alla SCIA che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o SCIA in variante.
2. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte del costo di costruzione a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con congruaggio con gli importi a suo tempo versati (qualora non rimborsati).
3. Se l'intervento di completamento prevede un incremento di S.L. o un cambio d'uso non previsto originariamente oltre al contributo determinato come da comma 1 sarà dovuto anche l'importo degli oneri per l'incremento della superficie.
4. In ogni caso, il completamento prevede il versamento del contributo relativo alla componente oneri di urbanizzazione determinato come differenza fra quanto versato in origine e quanto da versare con le nuove tariffe in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo per il completamento.

Articolo 8 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi e delle eventuali sanzioni per ritardato versamento degli importi dovuti, eventualmente maturati.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. Il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante all'atto autorizzativo originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
5. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

Articolo 9 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., comporta l'aumento del contributo come disciplinato all'art.42 del T.U. Edilizia.

Articolo 10 - Determinazione dell'importo degli ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate redatte, nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., in conformità a quanto deliberato dalle apposite tabelle a suo tempo stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR- 4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune.

2. Ogni cinque anni, di norma, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. È in ogni caso facoltà del Comune procedere ad aggiornare, anche annualmente, tali importi sulla base delle rivalutazioni ISTAT.
3. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità individuata.
4. Ai fini del presente Regolamento, la quantità individuata, determinata con i criteri indicati nel Regolamento Edilizio, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale; alla superficie utile lorda (S.L.) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, direzionali o turistico ricettive e nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata agli oneri di urbanizzazione è limitata alla parte oggetto dell'intervento che comporti incremento di carico urbanistico riconducibile all'aumento di S.L. ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso (con o senza opere con riferimento ai disposti dell'art.48 della LUR).

Articolo 11 – Esclusioni degli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto:
 - nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, articolo 17 comma 3, con la precisazione che l'esenzione di cui all'art.17 c.3 lett. B del TUE non è applicabile in caso di accorpamento di più unità immobiliari preesistenti per ottenere un edificio unifamiliare, in quanto la condizione di edificio unifamiliare deve essere preesistente all'intervento;
 - b. nelle ipotesi previste dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti.
 - c. nelle ipotesi specificate al successivo articolo 24 (fabbricati accessori)
 - d. mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001.
2. L'esonero ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall'interessato al momento di presentazione della pratica edilizia o, esclusivamente in caso di permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

Articolo 12 – Riduzione del contributo di costruzione

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai **soliti oneri di urbanizzazione** gli interventi seguenti, previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.:
 - a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 - b. interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94 (*"Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo di cui all'art. 3, L. 28/01/1977, n. 10, è dovuto nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia residenziale pubblica. Le caratteristiche delle abitazioni di cui al comma precedente devono rispondere ai requisiti dell'art. 16, ultimo comma, L. 5 agosto 1978, n. 457. L'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione è affidato al comune sulla base dello stato di famiglia. La riduzione del contributo prevista dal primo comma del presente articolo è subordinata alla stipulazione con il comune di una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non vi adempia, decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto. La convenzione deve essere trascritta, a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del comune ed a spese del concessionario."*)

2. interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.
3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al **solo costo di costruzione** gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.
4. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al costo di costruzione gli interventi di realizzazione di parcheggi in edifici, anche su più livelli, interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali.
5. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.

Articolo 13 - Mutamento della destinazione d'uso.

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n°19, articolo 8, è oneroso, anche in assenza di opere edilizie nei casi previsti dall'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.,(ovvero immobili superiori a 700 metri cubi) e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.
2. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione, da calcolarsi come definito al comma precedente.
3. A tal fine, gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente, e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
4. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5/12/1977 n. 56, articolo 48, comma 1, per l'attuazione del regime libero, il quale richiede che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vengano rispettate le prescrizioni delle N.T.A. tra le quali quelle relative alla disciplina regionale del commercio, cioè che siano reperite o monetizzate le aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nelle N.T.A. richiamate. Tale condizione impone che i mutamenti di destinazione d'uso senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, siano oggetto di comunicazione asseverata, necessaria per la verifica della compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, solo se interessanti unità immobiliari superiori a 700 mc, per la determinazione della dismissione o della monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.
5. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
6. Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:
 - 6.1. Residenziali:
 - 6.1.1. abitazioni
 - 6.1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività a fini imprenditoriali).
 - 6.2. Commerciali:
 - 6.2.1.1. esercizi commerciali di vendita;
 - 6.2.1.2. esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
 - 6.2.1.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e

- la pulizia;
- 6.2.1.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
- 6.2.1.5. esercizi commerciali all'ingrosso;
- 6.2.1.6. autosilos e parcheggi privati a pagamento;
- 6.2.1.7. agenzie immobiliari;
- 6.2.1.8. stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- 6.2.1.9. impianti di autolavaggio.
- 6.3. Turistico-ricettive:
 - 6.3.1. alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell'attività ricettiva;
- 6.4. Direzionali:
 - 6.4.1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - 6.4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;
 - 6.4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
 - 6.4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
 - 6.4.5. sedi di giornali e periodici;
 - 6.4.6. sedi di rappresentanza;
- 6.5. Produttiva artigianale ed industriale:
 - 6.5.1. impianti (stabilimenti, laboratori, autofficine di riparazione ed opifici) artigianali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.3. impianti di logistica; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
- 6.6. Agricola:
 - 6.6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
 - 6.6.2. serre fisse per culture aziendali
 - 6.6.3. impianti per allevamenti
 - 6.6.4. costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
 - 6.6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura
 - 6.6.6. abitazioni rurali, residenze temporanee e attività agrituristiche;
- 6.7. Attività di servizio di attuazione privata nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:
 - 6.7.1. palestre e assimilabili
 - 6.7.2. scuole private di ogni ordine e grado
 - 6.7.3. Poliambulatori medici, servizi sociali e assistenziali
 - 6.7.4. Case di cura e Residenze per anziani, centri di ospitalità, che svolgano attività a fini imprenditoriali
 - 6.7.5. Teatri, cinema, etc.

Articolo 14 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della S.L. per l'altezza lorda del fabbricato, secondo la definizione del Regolamento Edilizio, in conformità alle tabelle parametriche allegate.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3 comma d) del DPR 380/01 e s.m.i., che riguardino locali aventi già destinazione residenziale (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico. Il costo di costruzione è, invece, dovuto ed è riferito alle opere realizzate, salvo i casi di esenzione.
3. Le opere di trasformazione di vani accessori non propriamente destinati all'abitazione (quali ad es. sgomberi, autorimesse, portici, fienili, ecc.) volte a realizzare nuovi locali abitabili (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione, in quanto la trasformazione, mediante ristrutturazione edilizia, comporta un incremento del carico urbanistico, in sintonia con i disposti delle leggi regionali speciali che consentono il recupero di spazi accessori.

Articolo 15 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie lorda (S.L.) dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione come definiti dall'art. 3 lett. D) del DPR 380/01 e s.m.i., non sono dovuti oneri di urbanizzazione.
3. La superficie di locali accessori (ad es. magazzini, depositi, retro, rimesse, ecc.) oggetto di recupero per la trasformazione in locali principali, mediante ristrutturazione edilizia, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 16 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle 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.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero nelle more di quanto stabilito all'art. 19 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è dovuto un contributo ulteriore pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 17 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.2.
3. Magazzini e depositi fisicamente separati con strutture murarie dalla superficie destinata alla vendita o all'attività di servizio in essa svolta possono beneficiare di una riduzione pari al 50% della tariffa determinata nelle allegate tabelle;
4. Autosilos e parcheggi privati a pagamento (punto 6.2.1.6) sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione come interventi di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio;
5. Sono considerati interventi per attività private nell'ambito di servizi vari ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.7.

Articolo 18 - Impianti di distribuzione carburanti

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
 - a. secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
 - b. secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.;
 - c. la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti, stazionamento veicoli, ecc.) è soggetta alla corresponsione della quota di contributo come intervento di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

Articolo 19 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.3.

Articolo 20 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.4.

Articolo 21 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, anche di tipo temporaneo ma a durata pluriennale, è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

Articolo 22 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi complessi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 23 – Fabbricati accessori

1. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.
2. Per la costruzione di **fabbricati accessori alla residenza** (bassi fabbricati e tettoie) il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione come stabilito in tabella, che per il costo di costruzione, determinato applicando **un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere** in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di SCIA.

Articolo 24 – Fabbricati rurali non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della

- “Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all'applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05”, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
- b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
 - c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola;
2. l'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
- a. **strutture coperte** adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti): 30% del valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi da calcolarsi sulla SL;
 - b. altre **strutture coperte chiuse o semichiuse** (con pareti su più di un lato) (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc.): 40% valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi, da calcolarsi sulla SL;
 - c. **fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola**: 100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali esterni alle aree perimetrate sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla volumetria lorda
 - d. **agriturismi**: 100% del valore unitario previsto per le attività commerciali e/o turistico-ricettive sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla superficie lorda in base alle destinazioni funzionali (camere, somministrazione, preparazione alimenti, etc.)

Articolo 25 – Fabbricati ex rurali

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:
- 1.1. **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:
- 1.1.1. **gli edifici abitativi**: l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'**abitazione** da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.
 - 1.1.1.1. **gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977** (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.
 - 1.1.1.2. **gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977**, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricolo: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.
 - 1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 50% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume

dato da un'altezza virtuale di 2,70 m quando si tratta di fabbricati pertinenziali all'abitazione principale.

1.2. Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE tra i quali occorre distinguere:

1.2.1. **gli edifici abitativi:** in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

1.2.1.1. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

1.2.1.2. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

1.2.2. **gli altri fabbricati:** è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

Articolo 26 – MONETIZZAZIONE di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base dell'**allegato 3**. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato a mezzo lettera ai soggetti interessati, precisando termini e modalità per effettuare il versamento.
2. Per la determinazione delle superfici da monetizzare, derivanti dalla capacità insediativa teorica, si rimanda ai parametri individuati all'articolo 21 della LR 56/1977.
3. È consentito il pagamento rateizzato degli importi relativi alle monetizzazioni di aree per standard di servizi qualora superiori a € 5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per il contributo di costruzione all'articolo 5.
4. La possibilità di rateizzazione è ammessa solo a coloro che, al momento della determinazione dell'importo da monetizzare non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Masio, in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica.

Articolo 27 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorché esterne all'ambito di intervento. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabilite nei successivi articoli.

Articolo 28 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini

e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'escussione della polizza fidejussoria così come prevista nel presente Capo e disciplinata nell'ambito della convenzione.
5. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria (salvo i casi specifici previsti da norme di rango superiore, come previsto ad es. L.R. 56/77 art. 45 c.1 come modificato dalla L.R. 3/2015 ossia in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo ed esplicita menzione nella convenzione).

Articolo 29 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai commi successivi, anteriormente alla stipula della convenzione.
2. La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
3. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
4. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
5. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo delle opere da eseguire a scomputo, maggiorato del 5% per ogni anno di durata della polizza stessa.
6. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al collaudo o al certificato di regolare esecuzione delle opere oggetto di scomputo e all'avvenuta cessione delle aree al Comune, se previsto.

Articolo 30 - Quota di contributo afferente al COSTO DI COSTRUZIONE

1. È dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.
2. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
 - a. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
 - b. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1, vale a dire per interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività produttive, industriali od artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi

Articolo 31 - Criteri per la determinazione del COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato annualmente dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e viene assunto dal Comune automaticamente come importo di riferimento.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata secondo i seguenti criteri :
 - a. per tutte le **nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista** (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante **calcolo parametrico** (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977 – vedi ALLEGATO 2 del presente Regolamento) con aliquote e prezzi eventualmente fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996;

- b. per tutte le **nuove costruzioni a destinazione non residenziale** o per le porzioni di edifici a destinazione mista che eccedono il 25% (venticinque per cento) delle consistenze a destinazione residenziale, si procede applicando le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo:

	aliquota sul costo dell'intervento determinato mediante computo
b) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso:	4%
c) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso:	6%
d) per tutti gli interventi sugli edifici commerciali e per le Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:	5%
e) per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale:	7%

- c. per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di **edifici esistenti** si procede applicando le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo:

	aliquota sul costo dell'intervento determinato mediante computo
a) per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale:	5% su 1/3 del costo
b) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso:	4%
c) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso:	6%
d) per tutti gli interventi sugli edifici commerciali e per le Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:	5%
e) per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale:	7%

3. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
4. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
5. Per gli impianti di distribuzione carburanti la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.
6. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
7. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, se onerosi, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite al presente articolo.
8. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario Regionale OO.PP. ultimo aggiornamento, completo di tutte le lavorazioni e voci necessarie per l'intervento in oggetto. Per facilitare la presentazione delle stime, vengono determinati i valori medi, rapportati al metro cubo lordo di costruzione interessata dall'intervento, delle opere di finitura e degli impianti tecnologici che i richiedenti potranno adottare al fine della determinazione del costo di costruzione – vedi ALLEGATO 2 del presente Regolamento.

La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 32 – Contributo straordinario di urbanizzazione - Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22- 2974 del 29.02.2016).

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree e applicato su aree od 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 delle vigenti normative di settore. Il contributo è da applicarsi non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche quando tali procedimenti riguardino cambi di destinazione d'uso di edifici o aree.
2. Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

È pertanto necessario predisporre il presente documento in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "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" e relativo ALLEGATO A.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare 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) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0);
- il Valore di Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT) ($VT=VM-KT$)
- la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:
 $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali: il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC).

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DELLE VOCI DI COSTO NECESSARI AL CALCOLO

Valore di mercato (VM):

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato ai valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda x 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza. Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;
- per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n°11 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "Seminativo";
- per le aree destinate ai servizi (artt.21 e 22 della LUR 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite nel presente Regolamento, all'Allegato 2, ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Costo di costruzione del fabbricato (CC):

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;
- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;
- a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente 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. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU)

Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l' 8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per il settore residenziale;
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Considerato che al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) devono essere applicati parametri correttivi in base a che si tratti di interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, vengono riconosciuti i seguenti parametri:

- 1,00 per interventi nelle "Aree Densificate" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2;
- 1,50 per interventi nelle "Aree di Transizione" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2;
- 2,00 per interventi nelle "Aree Libere" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione a copertura dell'importo, secondo le modalità previste e definite con D.G.C. n.195 del 27/06/2012;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

ESCLUSIONI

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla deliberazione regionale quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica 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 legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.
- 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 comunale vigente.

Articolo 33 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente utilizzata ed entra in vigore il giorno successivo alla conclusione della pubblicazione all'Albo Pretorio così come prevista dal vigente Statuto Comunale.
2. Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del medesimo.

ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI URBANIZZAZIONE**TABELLA N. 1**

a)	Popolazione al 31/12/2001	n.	1440
b)	Popolazione al 31/12/2024	n.	1300
c)	Altitudine del Capoluogo s.l.m.	160 m <	900
<u>Individuazione dei parametri del Comune, definiti con Deliberazione C.R. n.179/4170, nelle tabelle A, B, D, e definizione del loro esatto valore</u>			
Popolazione al 31/12/2024		Par. A.1	0,70
(Pop.24 - Pop.01) / Pop.01 =		-9,72%	Par. A.2 1,00
Altitudine Capoluogo s.l.m. <		900	Par. B 1,00
Popolazione al 31/12/2024		OO.UU. 1a	Par. D.1 0,90
		OO.UU. 2a	Par. D.2 0,90
IL PARAMETRO "CARATTERISTICO" DEL COMUNE RISULTA COSI' DETERMINATO:			
Par. OO.UU. 1a =		A.1 X A.2 X B X D.1 =	0,630
Par. OO.UU. 2a =		A.1 X A.2 X B X D.2 =	0,630

N.B. Il parametro "caratteristico" del Comune deve essere moltiplicato per il parametro di tipo C (Comuni dotati di Strumento Urbanistico)

TABELLA N.2

Costo medio per unità di utenza per le opere di urbanizzazione primaria al APRILE 1991 (€/mc)	7,04
Aggiornamento ISTAT al GENNAIO 2025:	115,73% di aumento
Costo medio per unità di utenza per le opere di urbanizzazione primaria al GENNAIO 2025: (€/mc)	15,19
Coefficiente di variazione territoriale (Alessandria):	0.968
Costo globale opere di urbanizz. primaria:	(€/mc) 14,70

TABELLA N.3

Costo medio per unità di utenza per le opere di urbanizzazione secondaria al APRILE 1991 (€/mc)	3,63
Aggiornamento ISTAT al GENNAIO 2025:	115,73% di aumento
Costo medio per unità di utenza per le opere di urbanizzazione secondaria al GENNAIO 2025: (€/mc)	7,83
Coefficiente di variazione territoriale (Alessandria):	0.968
Costo globale opere di urbanizz. secondaria:	(€/mc) 7,58

TABELLA N.4

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA APPLICARE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	parametri caratteristici				COSTO (€/mc)	
		OO-UU prim.	OO-UU sec.	OO-UU prim.	OO-UU sec.	OO-UU prim.	OO-UU sec.
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	a) AREE IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE SOGGETTO AD OPERAZIONI DI CONSERVAZIONE, RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (Zona "A" e tutte le altre zone)			€ 9,26	€ 4,78		
	1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	-	-	=	=	-	-
	2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso.	0,50	0,50	(param. caratt. del Comune)	(param. caratt. del Comune)	4,63	2,39
	3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	-	-			-	-
	4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	0,80	0,80			7,41	3,82
	b) AREE DI COMPLETAMENTO (Zona "B")						
	Con ifn (indice fondiario netto) <= 1,00 mc/mq	1,00	1,00			9,26	4,78
	1,00 < ifn (indice fondiario netto) <= 2,00 mc/mq	0,80	0,80			7,41	3,82
	ifn (indice fondiario netto) > 2,00 mc/mq	1,00	1,00			9,26	4,78
	c) AREE DI ESPANSIONE						
	Con it (indice territoriale) <= 1,00 mc/mq	1,50	1,00	0,630	0,630	13,89	4,78
	1,00 < it (indice territoriale) <= 1,50 mc/mq	1,00	1,00			9,26	4,78
	it (indice territoriale) > 1,50 mc/mq	1,50	1,00	x	x	13,89	4,78
Agricola	Destinazione rurali speciali: interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art.9 della Legge 28,01,1977 n.10	1,00	1,00	€ 14,70	€ 7,58	9,26	4,78
Interventi residenziali ricadenti in aree pubbliche	in aree "167" - con diritto di superficie	0,70	0,70			6,48	3,34
	in aree "167" - con diritto di proprietà	0,80	0,80			7,41	3,82
	interventi non ricadenti su aree "167", ma convenzionati ai sensi dell'art.7 della Legge n.10 del 28,01,1977	0,80	0,80			7,41	3,82

TABELLA 5

CALCOLO DEL "COSTO MEDIO PER UNITA' DI UTENZA" (€/mq) PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL 1° COMMA, ART.10 DELLA LEGGE N.10/77

e relativo alle attività agricole per destinazioni diverse dalla residenza non esenti dal versamento del contributo ai sensi dell'Art.9 della Legge n.10/77

Dest. d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add)	Costo OO.UU. Per unità di utenza (€/mq)		Parametro h	Costo OO.UU. Per unità di utenza e per attività prod.		Coeff. K per n° add. occup. in industria da applicare alla colonna 7				Costo OO.UU. secondaria modificata con il coeff. K (€/mq)				Onere totale OO.UU. (€/mq)			
		prim.	sec.		prim.	sec.	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Classe A: dens. 150 mq/add																	
	1 dens. <40 mq/add																	
	1.1 ind. Trasn. Mat. Prime	23,52	4,04	1,20	28,23	4,85	0,90	0,90	1,00	1,00	4,37	4,37	4,85	4,85	32,59	32,59	33,08	33,08
	1.2 ind. Meccaniche	23,52	4,04	1,00	23,52	4,04	0,70	0,80	0,90	1,00	2,83	3,23	3,64	4,04	26,35	26,76	27,16	27,57
	1.3 ind. Meccaniche di precisione, elettronica, ottica	23,52	4,04	0,90	21,17	3,64	0,70	0,80	0,90	1,00	2,55	2,91	3,27	3,64	23,72	24,08	24,44	24,81
	2 dens. 40-70 mq/add	23,52	4,04															
	2.1 ind. Trasn. Mat. Prime	23,52	4,04	0,80	18,82	3,23	1,00	1,00	1,00	1,00	3,23	3,23	3,23	3,23	22,05	22,05	22,05	22,05
	2.2 ind. Manifatturere varie	23,52	4,04	0,70	16,47	2,83	0,70	0,80	0,90	1,00	1,98	2,26	2,55	2,83	18,45	18,73	19,01	19,30
	3 dens. > 70 mq/add	23,52	4,04															
	3.1 ind. Trasn. Mat. Prime	23,52	4,04	0,60	14,11	2,43	1,00	1,00	1,00	1,00	2,43	2,43	2,43	2,43	16,54	16,54	16,54	16,54
	3.2 ind. Manifatturere varie	23,52	4,04	0,50	11,76	2,02	0,70	0,80	0,90	1,00	1,42	1,62	1,82	2,02	13,18	13,38	13,58	13,78
	Classe B: dens. > 150 mq/add																	
	1.1 ind. Trasn. Mat. Prime	11,76	2,02	0,50	5,88	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	6,89	6,89	6,89	6,89
	1.2 ind. Manifatturere varie	11,76	2,02	0,50	5,88	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	6,89	6,89	6,89	6,89
Agricola	Edifici diversi dall'abitazione	10,25	5,28	1,0	10,25	5,28	1,0				5,28				15,53			

Oneri di Urbanizzazione primaria da tab.2 = 14,70 €/mq

Oneri di Urbanizzazione second. da tab.3 = 7,58 €/mq

Valore base attribuito alla colonna 3 della presente tabella:

Classe A Euro/mc oneri urb. Prim. (tab.2) x 80 mc / 75 mq = 15,68 €/mq

Classe B Euro/mc oneri urb. Prim. (tab.2) x 80 mc / 150 mq = 7,84 €/mq

aumento del 50% del valore di cui alla tabella 2

aumento del 50% del valore di cui alla tabella 2

23,52 €/mq attribuito in base al disposto della DCC 24/1992

11,76 €/mq attribuito in base al disposto della DCC 24/1992

Costo base attribuito alla colonna 4 della presente tabella:

Classe A Euro/mc oneri urb. Second. (tab.3) x 80 mc / (75 * 3) mq = 2,70 €/mq

Classe B Euro/mc oneri urb. Second. (tab.3) x 80 mc / (150 * 3) mq = 1,35 €/mq

aumento del 50% del valore di cui alla tabella 3

aumento del 50% del valore di cui alla tabella 3

4,04 attribuito in base al disposto della DCC 24/1992

2,02 attribuito in base al disposto della DCC 24/1992

Costo base attribuito agli edifici diversi dall'abitazione in area agricola:

Oneri urbanizzazione primaria 10,25 €/mq

Oneri urbanizzazione secondaria 5,28 €/mq

TABELLA 6

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI Euro/mq.

e relativo alle attività agricole per destinazioni diverse dalla residenza non esenti dal versamento del contributo ai sensi dell'art.9 della Legge n.10/77

$$\text{Parametro specifico OO.UU. 1a e 2a} = A1 \times A2 \times B = \begin{matrix} \gamma = 0,70 \\ C = 0,80 \\ C2 = 1,00 \end{matrix}$$

Comuni dotati di strumento urbanistico

Dest. d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add)	Onere totale opere di urbanizzazione (tab.5) €/mq per classi di addetti				OO.UU. da applicare all'interno del tessuto urbanistico esistente C = 0,80 Zona "A" e "B" (€/mq)				OO.UU. da applicare all'esterno per nuovi insediamenti C2 =1,00 Zona "C" (€/mq)					
		< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	$\gamma \times C$	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	$\gamma \times C$	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Classe A: dens. 150 mq/add														
	1 dens. <40 mq/add														
	1.1 ind. Trasf. Mat. Prime	32,59	32,59	33,08	33,08	0,56	18,25	18,25	18,52	18,52	0,70	22,82	22,82	23,15	23,15
	1.2 ind. Meccaniche	26,35	26,76	27,16	27,57	0,56	14,76	14,98	15,21	15,44	0,70	18,45	18,73	19,01	19,30
	1.3 ind. Meccaniche di precisione, elettronica, ottica	23,72	24,08	24,44	24,81	0,56	13,28	13,49	13,69	13,89	0,70	16,60	16,86	17,11	17,37
	2 dens. 40-70 mq/add														
	2.1 ind. Trasf. Mat. Prime	22,05	22,05	22,05	22,05	0,56	12,35	12,35	12,35	12,35	0,70	15,44	15,44	15,44	15,44
	2.2 ind. Manifatturiere varie	18,45	18,73	19,01	19,30	0,56	10,33	10,49	10,65	10,81	0,70	12,91	13,11	13,31	13,51
	3 dens. > 70 mq/add														
	3.1 ind. Trasf. Mat. Prime	16,54	16,54	16,54	16,54	0,56	9,26	9,26	9,26	9,26	0,70	11,58	11,58	11,58	11,58
	3.2 ind. Manifatturiere varie	13,18	13,38	13,58	13,78	0,56	7,38	7,49	7,61	7,72	0,70	9,22	9,36	9,51	9,65
	Classe B: dens. > 150 mq/add														
	1.1 ind. Trasf. Mat. Prime	6,89	6,89	6,89	6,89	0,56	3,86	3,86	3,86	3,86	0,70	4,82	4,82	4,82	4,82
1.2 ind. Manifatturiere varie	6,89	6,89	6,89	6,89	0,56	3,86	3,86	3,86	3,86	0,70	4,82	4,82	4,82	4,82	
Agricola	Edifici diversi dall'abitazione	15,53				/				/					

TABELLA 7

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI RICADENTI SU AREE PUBBLICHE Euro/mq.

$$\text{Parametro specifico OO.UU. 1a e 2a} = A1 \times A2 \times B = \begin{matrix} \gamma = 0,70 \\ C = 0,80 \\ C = 0,90 \end{matrix}$$

Comuni dotati di strumento urbanistico

Dest. d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add)	Onere totale opere di urbanizzazione (tab.5)€/mq per classi di addetti				OO.UU. da applicare per interventi in aree ex art. 27 L. 865, con diritto di superficie C = 0,80 (€/mq)					OO.UU. da applicare per interventi in aree ex art. 27 L. 865, con diritto di proprietà C = 0,90 (€/mq)				
		< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	$\gamma \times C$	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	$\gamma \times C$	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Classe A: dens. 150 mq/add														
	1 dens. <40 mq/add														
	1.1 ind. Trasf. Mat. Prime	32,59	32,59	33,08	33,08	0,56	18,25	18,25	18,52	18,52	0,63	20,53	20,53	20,84	20,84
	1.2 ind. Meccaniche	26,35	26,76	27,16	27,57	0,56	14,76	14,98	15,21	15,44	0,63	16,60	16,86	17,11	17,37
	1.3 ind. Meccaniche di precisione,	23,72	24,08	24,44	24,81	0,56	13,28	13,49	13,69	13,89	0,63	14,94	15,17	15,40	15,63
	2 dens. 40-70 mq/add														
	2.1 ind. Trasf. Mat. Prime	22,05	22,05	22,05	22,05	0,56	12,35	12,35	12,35	12,35	0,63	13,89	13,89	13,89	13,89
	2.2 ind. Manifatturiere varie	18,45	18,73	19,01	19,30	0,56	10,33	10,49	10,65	10,81	0,63	11,62	11,80	11,98	12,16
	3 dens. > 70 mq/add														
	3.1 ind. Trasf. Mat. Prime	16,54	16,54	16,54	16,54	0,56	9,26	9,26	9,26	9,26	0,63	10,42	10,42	10,42	10,42
	3.2 ind. Manifatturiere varie	13,18	13,38	13,58	13,78	0,56	7,38	7,49	7,61	7,72	0,63	8,30	8,43	8,56	8,68
	Classe B: dens. > 150 mq/add														
	1.1 ind. Trasf. Mat. Prime	6,89	6,89	6,89	6,89	0,56	3,86	3,86	3,86	3,86	0,63	4,34	4,34	4,34	4,34
	1.2 ind. Manifatturiere varie	6,89	6,89	6,89	6,89	0,56	3,86	3,86	3,86	3,86	0,63	4,34	4,34	4,34	4,34

TABELLA 8

CALCOLO DEL "COSTO MEDIO PER UNITA' DI UTENZA" (€/mq) PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL 2^ COMMA, ART.10 DELLA LEGGE N.10/77

Tipi di attività	Superficie netta	Opere di urbanizzazione primaria			Opere di urbanizzazione secondaria			Onere totale opere di urbanizzazione (€/mq)
		Costo base per unità di utenza (€/mq)	Parametro	€/mq	Costo base per unità di utenza (€/mq)	Parametro	€/mq	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Attività commerciali	S ≤ 200 mq	58,81	1,0	58,81	7,58	1,0	7,58	66,39
	200 mq < S ≤ 2000 mq	58,81	1,2	70,57	7,58	1,0	7,58	78,15
	S > 2000 mq	58,81	1,5	88,21	7,58	1,0	7,58	95,79
Attività direzionali	-	58,81	1,5	88,21	7,58	1,0	7,58	95,79
Attività turistico ricettive	-	58,81	1,0	58,81	7,58	4,0	30,32	89,13
Attività di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio	da €/mq 0,011 a €/mq 1,114 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette (*) vedi nota							

Oneri di Urbanizzazione primaria da tab.2 = 14,70 €/mc
 Oneri di Urbanizzazione second. da tab.3 = 7,58 €/mc

Costo base attribuito alla colonna 3 della presente tabella:
 Euro/mc oneri urb. Prim. (tab.2) x 80 mc / 20 mq = 58,81 €/mq

Costo base attribuito alla colonna 6 della presente tabella:
 Euro/mc oneri urb. Second. (tab.3) x 80 mc / 4 * 20 mq = 7,58 €/mq

(*) aggiornamento cifre dovute a seguito aggiornamento tra aprile 1991 e gennaio 2025:
 indice ISTAT aprile 1991: 111,8
 indice ISTAT gennaio 2025: 120,9
 coefficiente di raccordo da anno 1989 a anno 1992 = 1,189; da anno 1992 a anno 1995 = 1,141; da anno 1995 a anno 2010 = 1,373; da anno 2010 a anno 2015 = 1,071
 incremento tra aprile 1991 e gennaio 2025 = +115,73%
 cifre previste nell'aprile 1991: 10 L/mq e 1.000 L/mq che incrementate del 115,73% diventano rispettivamente 21,57 L/mq (0,011 €/mq) e 2.157,3 L/mq (1,114 €/mq)

TABELLA 9.1

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL 2^ COMMA, ART.10 DELLA LEGGE N.10/77

Parametro caratteristico OO.UU. primaria (tab.1) C = 0,630

Comuni dotati di strumento urbanistico

Tipi di attività	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione primaria da applicare (€/mq)				
		Onere OO.UU. 1a (€/mq) -tab.8 col.5-	Param. C x param. caratt. (C1)	Nuovi interventi in tutte le aree	Param. C x param. caratt. (C2)	Ristrutturazione in tutte le aree
1	2	3	4	5	6	7
Attività commerciali (a)	S ≤ 200 mq	58,81	0,630	37,05	0,315	18,52
	200 mq < S ≤ 2000 mq	70,57	0,630	44,46	0,315	22,23
	S > 2000 mq	88,21	0,630	55,57	0,315	27,79
Attività direzionali (a)	-	88,21	0,630	55,57	0,315	27,79
Attività turistico ricettive	-	58,81	0,189	11,11	0,158	9,26
Attività di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio	da €/mq 0,011 a €/mq 1,114 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette (*) vedi nota					

(a) Per gli interventi ricadenti su aree pubbliche (ex 167) l'onere determinato si moltiplica per un coefficiente di 0,90.

Per gli interventi di nuova costruzione (colonna 4):
 - per attività commerciali e direzionali il parametro C1 = 1
 - per attività turistico-ricettive C1 = 0,30

Per gli interventi di ristrutturazione (colonna 6):
 - per attività commerciali e direzionali il parametro C2 = 0,50
 - per attività turistico-ricettive C2 = 0,25

Per gli edifici o porzioni di edifici con destinazione commerciale ma utilizzati come deposito merci e prodotti destinati alla vendita e non fruibili al pubblico, l'importo unitario da applicare viene determinato moltiplicando per un coefficiente pari a 0,30.

(*) aggiornamento cifre dovute a seguito aggiornamento tra aprile 1991 e gennaio 2025:
 indice ISTAT aprile 1991: 111,8
 indice ISTAT gennaio 2025: 120,9
 coefficiente di raccordo da anno 1989 a anno 1992 = 1,189; da anno 1992 a anno 1995 = 1,141; da anno 1995 a anno 2010 = 1,373; da anno 2010 a anno 2015 = 1,071
 incremento tra aprile 1991 e gennaio 2025 = +115,73%
 cifre previste nell'aprile 1991: 10 L/mq e 1.000 L/mq che incrementate del 115,73% diventano rispettivamente 21,57 L/mq (0,011 €/mq) e 2.157,3 L/mq (1,114 €/mq)

TABELLA 9.2

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL 2^ COMMA, ART.10 DELLA LEGGE N.10/77

Parametro caratteristico OO.UU. secondaria (tab.1) C = 0,630

Comuni dotati di strumento urbanistico

Tipi di attività	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione secondaria da applicare (€/mq)				
		Onere OO.UU. 2a (€/mq) -tab.8 col.8-	Param. C1 x param. caratt. (C1)	Nuovi interventi in tutte le aree	Param. C2 x param. caratt. (C2)	Ristrutturazione in tutte le aree
1	2	3	4	5	6	7
Attività commerciali (a)	S ≤ 200 mq	7,58	0,630	4,78	0,315	2,39
	200 mq < S ≤ 2000 mq	7,58	0,630	4,78	0,315	2,39
	S > 2000 mq	7,58	0,630	4,78	0,315	2,39
Attività direzionali (a)	-	7,58	0,630	4,78	0,315	2,39
Attività turistico ricettive	-	30,32	0,189	5,73	0,158	4,78

(a) Per gli interventi ricadenti su aree pubbliche (ex 167) l'onere determinato si moltiplica per un coefficiente di 0,90.

Per gli interventi di nuova costruzione (colonna 4):

- per attività commerciali e direzionali il parametro C1 = 1
- per attività turistico-ricettive C1 = 0,30

Per gli interventi di ristrutturazione (colonna 6):

- per attività commerciali e direzionali il parametro C2 = 0,50
- per attività turistico-ricettive C2 = 0,25

Per gli edifici o porzioni di edifici con destinazione commerciale ma utilizzati come deposito merci e prodotti destinati alla vendita e non fruibili al pubblico, l'importo unitario da applicare viene determinato moltiplicando per un coefficiente pari a 0,30.

TABELLA 10

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL 2^ COMMA, ART.10 DELLA LEGGE N.10/77

Parametro caratteristico OO.UU. primaria (tab.1) = 0,630

Parametro caratteristico OO.UU. secondaria (tab.1) = 0,630

Comuni dotati di strumento urbanistico

Tipi di attività	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione totali da applicare (€/mq)	
		Nuovi interventi in tutte le aree	Ristrutturazione in tutte le aree
1	2	3 (5 Tab.9.1+5 Tab.9.2)	4 (7 Tab.9.1+7 Tab.9.2)
Attività commerciali (a)	S ≤ 200 mq	41,82	20,91
	200 mq < S ≤ 2000 mq	49,23	24,62
	S > 2000 mq	60,35	30,17
Attività direzionali (a)	-	60,35	30,17
Attività turistico ricettive	-	16,85	14,04
Attività di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio		da €/mq 0,011 a €/mq 1,114 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette (*) vedi nota	

(a) Per gli interventi ricadenti su aree pubbliche (ex 167) l'onere determinato si moltiplica per un coefficiente di 0,90.

Per gli edifici o porzioni di edifici con destinazione commerciale ma utilizzati come deposito merci e prodotti destinati alla vendita e non fruibili al pubblico, l'importo unitario da applicare viene determinato moltiplicando per un coefficiente pari a 0,30.

(*) aggiornamento cifre dovute a seguito aggiornamento tra aprile 1991 e gennaio 2025:

indice ISTAT aprile 1991: 111,8

indice ISTAT gennaio 2025: 120,9


coefficiente di raccordo da anno 1989 a anno 1992 = 1,189; da anno 1992 a anno 1995 = 1,141; da anno 1995 a anno 2010 = 1,373; da anno 2010 a anno 2015 = 1,071

incremento tra aprile 1991 e gennaio 2025 = +115,73%

cifre previste nell'aprile 1991: 10 L/mq e 1.000 L/mq che incrementate del 115,73% diventano rispettivamente 21,57 L/mq (0,011 €/mq) e 2.157,3 L/mq (1,114 €/mq)

ALLEGATO 2 - COSTO COSTRUZIONE

CALCOLO PARAMETRICO (MODELLO PROSPETTO ART.11 D.M. N°801 DEL 10.05.1977)

 COMUNE DI MASIO	PROSPETTO PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVI EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE mod. 2010	RIS. UFFICIO PRATICA EDILIZIA N° _____ DEL _____
---	---	---

Con riferimento all'art. 16, comma 9 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 si allega il prospetto per il calcolo della quota del contributo relativa al costo di costruzione per l'intervento di _____ richiesto dal/la Sig./ra _____ e riferito all'immobile ubicato in MASIO, indirizzo: _____.

L'intervento in progetto riguarda:

- ☐ costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale (max superficie non residenziale = 25 %);
- ☐ demolizione e ricostruzione di edifici come sopra descritti;
- ☐ recupero di sottotetti ai sensi della Legge Regionale 21/98.

Attraverso l'applicazione delle norme stabilite dal D.M. 10.05.1977 n° 801 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n° 817-8294 del 21.06.1994 si è determinato il Contributo afferente il Costo di Costruzione nella seguente misura:

Costo di Costruzione determinato: (D) = € _____

Percentuale da applicare ricavata dalle tabelle regionali A e B: _____ %

Quota del Contributo di Costruzione afferente al Costo: € _____

Alle pagine seguenti è riportato lo schema di calcolo desunto dal prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10.05.1977 n° 801 e dall'applicazione delle Tabelle regionali A e B approvate con Deliberazione C.R. n° 817 – 8294.

Masio, _____

Il progettista

Prospetto D.M. 801 del 10.05.1977

Tabella 1 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Su				SOMMA → i 1	

Tabella 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale. (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autotimesse □ singole □ collettive	
c Androni di ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
Snr	

$$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$$

Tabella 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	□	0
> 50 → 75	□	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30

Tab. 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	
3 60 % Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	□	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50

Totale incrementi: i = i1 + i2 + i3

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art.9)	Superficie accessori	
3 60 % Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Classe	I	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	"	"	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	"	"	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	"	"	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	"	"	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	"	"	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	"	"	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	"	"	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	"	"	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	"	"	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	"	"	oltre il 51	:	maggiorazione del 50 %

Determinazione del Costo di Costruzione:

Costo al mq per l'anno in corso come da Determinazione U.T. 1/2010 (A) € /mq 356,00

Maggiorazione del costo: $A \times [1 + (M/100)] = 356,00 \times (1 + \text{---} / 100)$ (B) € /mq

Superficie complessiva: (n. 4 tabelle 5 e 6 D.M. 801) (C) mq

Costo di Costruzione: B x C (D) €**TABELLE PARAMETRICHE A e B DELLA REGIONE PIEMONTE PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALiquOTA**
(Deliberazione C.R. n° 817-8294 del 21 giugno 1994)**Tabella A - ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETERI FUNZIONALI**

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A1	5 %	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI ÷ VIII	A2	6 %	Bifamiliare						1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
IX ÷ X	A3	8 %	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C2	1,00	if > 2 mc/mq	D3	1,10
XI	A4	12 %									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977

Tabella B - SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x4
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	5,00	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			5,94			5,40
				A3 = 8			7,92			7,20
				A4 = 12			11,88			10,80
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5			5,50			5,00
				A2 = 6			6,60			6,00
				A3 = 8			8,80			8,00
				A4 = 12			12,00			12,00
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	5,44	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			6,53			5,94
				A3 = 8			8,71			7,92
				A4 = 12			12,00			11,88
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5			6,05			5,50
				A2 = 6			7,26			6,60
				A3 = 8			9,68			8,80
				A4 = 12			12,00			12,00

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono stati riportati rispettivamente a 5 e a 12

Note per la compilazione

Prospetto ex art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n° 801

TABELLA 1: Si trascrivono nella corrispondente casella orizzontale delle colonne (2) e (3) il numero degli alloggi e la relativa superficie abitabile (Su) calcolata a norma dell'art. 3 del D.M. ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si riporta nella colonna (4) il rapporto tra la superficie utile abitabile dei singoli alloggi e la Su totale, determinata all'ultima casella orizzontale della colonna (3). Tale rapporto, moltiplicato per il corrispondente incremento percentuale ricavato dalla colonna 5, determina nelle singole caselle orizzontali della colonna (6), i valori la cui somma costituisce l'incremento (i1) relativo alla superficie utile.

TABELLE 2 e 3: Si elencano nelle apposite caselle orizzontali della colonna (8) le superfici dei servizi e degli accessori relativi alla residenza (ex art. 2 del D.M.), misurate come descritto per le Su della Tabella 1, la cui somma (Snr) serve per stabilire la loro incidenza percentuale rispetto alla superficie utile totale (Su) della Tabella 1 mediante la formula: $Snr / Su \times 100$, che permette di identificare, nella Tabella 3, la corrispondente casella di colonna (10) ai fini dell'applicazione del corrispondente incremento della colonna 11 che si riporta a margine della stessa tabella 3 (i2).

TABELLA 4: qualora l'edificio presenti una o più delle caratteristiche di seguito elencate, come individuate dall'art. 7 del D.M., si dovrà determinare il numero di tali caratteristiche presenti per identificare il corrispondente valore nelle colonne (12) e (13) ed il relativo incremento percentuale alla colonna (14) che viene riportato nella casella a margine (i3). Le caratteristiche particolari sono:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani;
- 2) scala di servizio se non prescritta da leggi o regolamenti;
- 3) altezza netta di piano superiore alla minima prescritta;
- 4) piscina coperta o scoperta a servizio di meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia se a servizio di meno di 15 unità immobiliari.

Si sommano quindi i vari incrementi (i1 + i2 + i3) per ottenere l'incremento complessivo (i) che permette, mediante la tabella riportata a pagina 2, di identificare la classe dell'edificio (colonna 15) e la corrispondente percentuale di maggiorazione M (colonna 16).

TABELLE 5 e 6: per determinare il costo di costruzione dell'edificio occorre considerare la superficie dello stesso. Se si tratta di edificio avente esclusiva destinazione residenziale ci si deve riferire alla sola tabella 5. Nella colonna 19 si riportano: la superficie utile abitabile (casella 1), la superficie totale non residenziale (casella 2) e, nella casella 3, il 60 % di quella indicata alla casella 2. La superficie complessiva (Sc), riportata nella casella 4, si ricava dalla somma dei valori delle caselle 1 e 3. Se l'edificio contempla anche superfici destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 9 del D.M.) in misura non superiore al 25 % della Superficie utile abitabile (Su della tabella 1), si devono riportare: nella tabella 6, colonna 22, alla casella 1, la superficie netta adibita a tali usi, alla casella 2 la superficie dei suoi accessori, nella casella 3 il 60 % di queste ultime e, nella casella 4, la somma dei valori delle caselle 1 e 3. Infine se l'edificio contempla superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali in misura superiore al 25 % della Su, non si applica la tabella 6 ma, per tale porzione di edificio, deve essere valutato il costo documentato di costruzione a cui applicare i parametri specifici fissati con Deliberazione del C.C., mentre per la parte residenziale il contributo viene determinato come prescritto per la residenza.

In conclusione, il **COSTO DI COSTRUZIONE** dell'edificio (D), deriva dal seguente calcolo: si riporta al punto (A) il costo massimo a mq per l'edilizia agevolata, determinato con provvedimento regionale ovvero comunale e pari, per l'anno 2007, a € 330,58. Tale costo deve essere eventualmente incrementato della percentuale di maggiorazione M, riportata alla casella (16), al piede della tabella 4, ottenendo il costo per mq maggiorato (B) attraverso la seguente formula: $(B) = (A) \times [1 + (M/100)]$.

Pertanto il costo di costruzione (D) dell'edificio risulta così determinato:

- per gli edifici a carattere esclusivamente residenziale, dalla formula $(D) = (B) \times (C)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la Superficie complessiva Sc (casella 4 della tabella 5);
- per gli edifici con presenza di attività turistiche, commerciali e direzionali inferiori al 25 %, dalla formula $(D) = (B) \times (Sc + St)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la somma della Superficie complessiva (Sc) di cui sopra con la Superficie totale per altre attività (St) desunta dalla casella 4 della tabella 6.

Tabelle A e B regionali

Per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, occorre individuare la percentuale da applicare al costo di costruzione per determinarne il relativo contributo. Innanzitutto occorre individuare, sulla tabella A, i parametri tipici dell'edificio. Le caratteristiche dell'edificio e le relative aliquote di riferimento si determinano in corrispondenza della classe risultante dalla casella (15) al piede della tabella 4 del prospetto del D.M. 801: successivamente vengono individuati i parametri riferiti a tipologie residenziali, ubicazione rispetto al centro edificato e indice fondiario del progetto.

Riutilizzando i parametri sopra individuati nella tabella B regionale, si determina l'aliquota per la quale moltiplicare il costo di costruzione (D) per ottenere il contributo relativo al costo di costruzione.

COSTO DI COSTRUZIONE FORFETTARIO DA APPLICARSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Premesso che la delibera del Consiglio regionale del 21/06/1994 n. 817-8294 prescrive per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, che il contributo sul costo di costruzione sia applicato, nella misura del 5%, su 1/3 del costo di costruzione determinato sulla base del computo effettivo dei lavori da eseguire con l'applicazione di un elenco prezzi adottato dal Comune.

Per razionalità ed uniformità di calcolo e per facilitare la presentazione delle stime, si ritiene utile determinare i valori medi, rapportati a metro cubo lordo di costruzione interessata dall'intervento, delle opere di finitura e degli impianti tecnologici che i richiedenti potranno adottare al fine della determinazione del costo di costruzione.

Per le opere non comprese in questi costi forfettari il richiedente dovrà presentare un computo metrico estimativo con l'applicazione dell'ultimo prezziario vigente per le Opere Pubbliche edito dalla Regione Piemonte.

E' facoltà dei richiedenti presentare computo metrico estimativo in dettaglio anche delle opere di finitura e degli impianti tecnologici sempre con l'applicazione dell'ultimo prezziario vigente per le Opere Pubbliche edito dalla Regione Piemonte.

Per opere di finitura s'intendono: pavimenti e rivestimenti, tinteggiature interne ed esterne, porte e finestre, portoncini e infissi esterni.

Per impianti tecnologici s'intendono: impianti di riscaldamento e produzione acqua sanitaria, elettrico, idrico sanitario.

I valori medi da applicare per gli interventi sugli edifici esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, al metro cubo di costruzione lorda effettivamente interessata dall'intervento, come da conteggio allegato, sono i seguenti:

- opere di finitura: 99,00 €/mc
- impianti tecnologici: 66,00 €/mc

ALLEGATO 3 - MONETIZZAZIONI AREE EX ART. 21 L.R. 56/77 E SMI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COSTO
Monetizzazione aree per “parcheggio pubblico”	70,00 €/mq.
Monetizzazione aree per “spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport”	15,00 €/mq.

