

**Elementi di casistica per l'applicazione
degli oneri urbanizzazione e del costo di costruzione**

Anno 2009

Nessuna modifica rispetto all'anno 2008

Applicazione degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
1. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA NON AGRICOLA :		
1.1 Costruzioni di edilizia residenziale non assoggettate a convenzione di cui all'art. 17 del D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi, Tab. A punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.2 Costruzioni od impianti destinati alle attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi: Tab. B	SÍ	NO
1.3 Costruzioni destinate ad uso direzionale, commerciale, turistico ricettivo: Tab. C punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.4 Costruzione di sole strutture non residenziali (autorimesse, locali di sgombero, ripostigli, portici, logge e balconi, cantinole, ecc.): Tab. A	SÍ	NO
2. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA AGRICOLA:		
2.1 Costruzioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale (la definizione di imprenditore agricolo è contenuta nell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive normative regionali):	NO	NO
2.2 Costruzioni di fabbricati di servizio (ricovero scorte vive o morte, ecc.) funzionalmente connesse alle esigenze di conduzione del fondo agricolo:	NO	NO
2.3 Costruzioni residenziali di persone non riducibili alla definizione di imprenditore agricolo a titolo principale: Tab. A	SÍ	SÍ
2.4 Idem come al punto 1.4 ma in zona agricola, solo nella misura consentita dalla normativa e per privati, diversi dall'imprenditore agricolo: Tab. A	SÍ	NO
3. EDILIZIA RESIDENZIALE OPERANTE IN REGIME CONVENZIONATO ART. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi		
Nuove costruzioni destinate ad edilizia abitativa: Tab. A punto 5)	SÍ	NO

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
4. INTERVENTI DA ESEGUIRSI SU EDIFICI ESISTENTI:		
4.1 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso:	NO	NO
4.2 Interventi su edifici residenziali di restauro, risanamento conservativo ed igienico, ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso e senza aumento delle superfici utili di calpestio:	NO	NO
4.3 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso direzionale, commerciale e turistico ricettivo:	NO	NO
4.4 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso industriale ed artigianale:	NO	NO
4.5 Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o di servizio di fondi, in zona agricola:	NO	NO
4.6 Demolizione di edifici senza ricostruzione:	NO	NO
4.7 Demolizioni e ricostruzioni di edifici:	SÌ	SÌ
5. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO, NEL RISPETTO DELLE DESTINAZIONI PROPRIE E AMMESSE PER OGNI AREA NORMATIVA:		
5.1 Dalla categoria residenziale a quelle commerciale, direzionale e turistico ricettiva, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:		
5.1.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÌ	SÌ
5.1.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.1.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.1.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÌ	NO
5.2 Dalle categorie residenziale, commerciale, direzionale e turistico ricettivo a quella industriale, artigianale, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:	NO	NO
5.3 Dalle categorie industriale, artigianale a quelle residenziale, commerciale, direzionale turistico ricettivo, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali consentite:		
5.3.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÌ	SÌ
5.3.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.3.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.3.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÌ	NO
6. ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO:		
6.1 Serbatoi fuori terra ed impianti industriali Tab. C.....	SÌ	NO
6.2 Silos a carattere agricolo ed altri edifici rurali non previsti dall'art. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi Tab. C	SÌ	NO

Definizioni

Ai fini della determinazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio, la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

Nella formula da utilizzare : $Sc = Su + 0,60 Snr$

Su = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento dell'alloggio compresi gli accessori interni alle abitazioni (o degli alloggi dell'edificio) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, armadi a muro e sottoscala.

Snr = Superficie non residenziale, è quella destinata a servizi ed accessori, esclusi gli accessori interni alle abitazioni, misurata con i criteri predetti; essa concerne:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e collettive, compresi gli spazi coperti di manovra;
- c) androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato;
- d) logge e balconi;

con le seguenti precisazioni per quanto concerne la Snr:

- 1) al punto a) i locali motori ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche ed altri locali tecnici non sono conteggiati negli oneri di urbanizzazione ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 2) al punto b) le autorimesse, quando sono al servizio di un edificio residenziale, hanno una esenzione fino a 18 m² di superficie utile soggetta ad oneri di urbanizzazione, per ogni alloggio a cui si riferiscono; ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 3) al punto c) la superficie utile dei porticati liberi è quella misurata al netto rispetto al filo interno dei pilastri di sostegno.

Negli interventi di ristrutturazione con aumento delle superfici utili di calpestio l'area soggetta ad oneri di urbanizzazione è data dalla seguente differenza:

$$\begin{aligned} & \text{superficie complessiva soggetta ad oneri} = \\ & \text{superficie complessiva di progetto} - \text{superficie complessiva esistente} \end{aligned}$$

Procedura per il rilascio del permesso di costruire e delle Dia onerose previste dal Testo Unico per l'Edilizia :

- a) il versamento del contributo di costruzione sarà effettuato, dal richiedente, sulla base dei conteggi predisposti dal progettista e la quietanza sarà depositata, in ufficio urbanistica, assieme ai documenti necessari per il completamento della pratica edilizia;
- b) successivamente sarà rilasciato il permesso di costruire;
- c) la verifica del conteggio relativo al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione ed eventuale monetizzazione delle aree a parcheggio), sarà effettuata nei termini di validità del provvedimento e comunque entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- d) nei termini di cui al punto c) sarà effettuato un rimborso o un conguaglio, del contributo versato, in funzione del risultato della verifica;
- e) in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, assieme alla quietanza dovrà essere depositata anche una fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta scritta, per la parte non versata; le suddivisioni dei versamenti del contributo sono quelle fino ad oggi adottate che per comodità sono qui riassunte:
 - oneri di urbanizzazione:
 - * 30 % per il rilascio del permesso di costruire
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 40 % trascorso un anno dall'inizio dei lavori
 - costo di costruzione:
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 70 % alla comunicazione di fine dei lavori
 - monetizzazione: unica soluzione al rilascio del permesso di costruire

Elementi di casistica

1. Le superfici coperte delle parti aggettanti con sporgenza superiore a metri 1,50 sono conteggiate per intero.
2. Negli edifici ad uso commerciale, direzionale, turistico ricettive, industriale e artigianale i balconi sono esenti dal calcolo.
3. Le superfici accessorie sono computate in base alle tariffe afferenti alla destinazione d'uso del fabbricato principale.
4. La tariffa per gli interventi in aree non azzonate (ad esempio per le aree agricole escluse le costruzioni agricole) è quella relativa alle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
5. La tariffa per gli interventi nelle Aree di Rilocalizzazione R-R1-- Rn è quella delle aree di completamento con $If > 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
6. La tariffa per gli interventi in Aree Residenziali Improprie è quella delle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
7. La tariffa per nuove superfici con destinazione d'uso diverse da quelle residenziali, ma compatibili con la residenza nella misura percentuale massima consentita dalla Normativa Tecnica di Attuazione per le differenti aree residenziali di Piano Regolatore, è pari alla media tra il parametro specifico dell'attività compatibile e quello applicabile alle diverse fattispecie di aree residenziali.
8. Agli studi professionali (dentistico, tecnico, legale, medico, veterinario) saranno applicate le tariffe delle attività commerciali.
9. Agli istituti di credito, assicurazioni saranno applicate le tariffe delle attività direzionali.
10. I locali ricavati dalla chiusura di portici, terrazzi coperti e simili, direttamente collegati con l'alloggio, nel cambio di destinazione d'uso saranno soggetti al pagamento della tariffa oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione.
11. La tariffa per le superfici commerciali, nelle varianti o in ampliamento delle esistenti sarà determinata considerando la superficie complessiva adibita alla attività commerciale.
12. La chiusura dei casseri comporterà il pagamento dell'intera superficie

13. Per la posa delle zanzariere sia su balconi che finestre, non dovrà essere presentata alcuna pratica edilizia sia essa Dia o permesso di costruire gratuito;
14. In caso di applicazione dell'articolo 36 del Testo Unico per l'Edilizia: accertamento di conformità di costruzione in area agricola realizzata da coltivatore diretto si dovrà applicare il contributo di costruzione una sola volta e precisamente :
- per gli oneri di urbanizzazione la tariffa a mq. relativa alle attività produttive
 - per il costo di costruzione della misura del 5% di 1/3 del computo metrico relativo alle opere che sono state realizzate.
15. Di applicare alle strutture denominate Centri di custodia oraria privata, baby parking, micro-nido la tariffa del costo di costruzione relativa al residenziale.
16. Di applicare ai depositi a cielo aperto la tariffa per gli oneri di urbanizzazione, al mq, pari al 50% di quella relativa alla zona di piano regolatore in cui saranno realizzati.
17. Applicare nella compilazione del computo metrico estimativo gli importi ricavabili dall'elenco prezzi della Regione Piemonte.
18. Il calcolo della superficie utile di calpestio:
- nelle autorimesse deve essere esteso fino alla porta di ingresso, questa esclusa.
19. Nelle aree di completamento assoggettate a pianificazione esecutiva si applica la tariffa degli oneri di urbanizzazione corrispondente all'indice fondiario $1 < I_f \leq 2$ mc./mq.