

COMUNE DI PILA

Provincia di Vercelli

**MODIFICA ONERI DI URBANIZZAZIONE
E ADEGUAMENTO CUC**

Dicembre 2017

Comune di Pila

Modifica oneri di urbanizzazione e adeguamento costo di costruzione

Relazione

Gli oneri di urbanizzazione del comune di Pila sono stati aggiornati con delibera del CC n°12 del 25.09.2003 e da allora non sono stati più aggiornati. Con la stessa delibera erano state adeguate le aliquote relative al CUC ed anche queste non sono mai state adeguate all'indice ISTAT, anche se con delibera del C.R. 345-19066 del 10.12.1996 la Regione Piemonte stabiliva che il costo di costruzione poteva essere adeguato in base all'indice ISTAT e che i comuni potevano annualmente adeguare l'importo con semplice Delibera di Giunta.

Rispetto all'ultimo adeguamento sono trascorsi 14 anni ed anche i costi di costruzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione hanno subito un notevole aumento per cui il comune deve necessariamente adeguarsi se vuole mantenere un buon livello di funzionalità, che in questi anni non hanno subito variazioni significative.

A - Costo di costruzione (CUC)

L'aliquota attualmente in vigore, stabilita con l'aggiornamento del 2003, è di €/mq 287,00. Dal 2003 al 2014 l'aumento complessivo dell'indice ISTAT è stato del 37,72% per cui il costo di costruzione unitario per i nuovi edifici residenziali diventa:

$$287,00 + 37,72\% \text{ di } 287,00 = \text{€/mq } 395,26$$

Pertanto il CUC verrà applicato secondo le seguenti modalità già in vigore:

A — edifici residenziali nuovi e ampliamenti €/mq 395,26 di superficie utile netta complessiva, mentre le aliquote da applicare vanno dal 5% al 12% secondo le tabelle allegate (A — B).

B — per gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti esclusa la demolizione e ricostruzione, che viene valutata come al punto A, si applica l'aliquota forfettaria del 5% valutata su 1/3 del costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo dettagliato sulla base dell'elenco prezzi della camera di commercio di Torino relativo al 1° trimestre di ogni anno.

C — per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 10 della Legge 28.01.1977 n° 10 (edilizia commerciale, turistico - alberghiero) viene stabilito un'aliquota del 5% e 7% per l'edilizia di tipo terziaria valutata sull'intero computo metrico calcolato come la punto precedente e scontato del 20%.

D — risultano esenti dall'aliquota del CUC le costruzioni agricole in area agricola, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di urbanizzazione, le recinzioni, le opere di edilizia residenziale convenzionata e le opere riguardanti le attività produttive (industriali e artigianali).

E — L'importo da corrispondere verrà stabilito al momento del rilascio del permesso di costruire e potrà essere corrisposto in due rate:

50% all'inizio dei lavori

50% entro un anno dall'inizio lavori o comunque entro la fine dei lavori se inferiore ad un anno.

Per i conteggi vedere le tabelle A e B allegate.

Per le somme non versate dovrà essere fornita idonea polizza fidejussoria a favore del comune pari all'importo da versare.

Definizioni

Ai fini della determinazione del contributo commisurato al 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 = la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi compresi gli accessori interni alle abitazioni (o degli alloggi degli edifici) misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci vani di porte e finestre, scale interne e sottoscale.

Snr = la 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 ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, sottotetti agibili 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 ad uso privato;
- d) logge e balconi.

ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale		Ubicazione		Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro	Definizione	Parametro	Definizione	Parametro	
I + V	A ₁	5%	Unifamiliare Bifamiliare	B ₁ 1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ot- tobre 1971, n. 865)	C ₁ 0,90	if < 1 mc./mq.	D ₁	1,10
VI + VIII	A ₂	6%					1 ≤ if ≤ 2 mc./mq.	D ₁	1,00
IX + X	A ₃	8%	Condominiale	B ₂ 1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ot- tobre 1971, n. 865)	C ₂ 1,00	if > 2 mc./mq.	D ₁	1,10
XI	A ₄	12%							

- (1) Al fine della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona.
(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 8, D.M. 10 maggio 1977.

Tabella B

SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Unifamiliare	B ₁ =1,0	Entro perimetro	C ₁ =0,90	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,00 5,94 7,92 11,88	1 mc./mq. ≤ if ≤ 2 mc./mq.	1,00	5,00 5,40 7,20 10,80
	Fuori perimetro	C ₂ =1,00		A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12			5,50 6,60 8,80 12,00			5,00 6,00 8,00 12,00

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Condominiale	B ₂ =1,10	Entro perimetro	C ₁ =0,90	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,44 6,53 8,71 12,00	1 mc./mq. ≤ if ≤ 2 mc./mq.	1,00	5,00 5,94 7,92 11,88
	Fuori perimetro	C ₂ =1,00		A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12			6,05 7,26 9,68 12,00			5,50 6,60 8,80 12,00

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

(omissis)

B - Oneri di urbanizzazione

Rispetto al 2003 le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione rimangono invariate e cioè:

per le costruzioni relative alla prima casa dei residenti è prevista una riduzione del 25% delle aliquote previste al punto A della tabella allegata, previa sottoscrizione dell'impegno a conservare la proprietà e la residenza per almeno 10 anni.

Per l'uso di materiali particolari prescritti dal comune per migliorare l'aspetto ambientale delle costruzioni e favorire l'inserimento nel contesto locale è prevista una riduzione delle aliquote del 40% per gli interventi previsti al punto A e 20% per gli interventi previsti al punto B.

Le riduzioni per uso di materiali particolari si intendono riferite alle prescrizioni relative a:

- uso di pietra tradizionale (piode) nelle coperture;
- mantenimento della murature in pietra a vista;
- mantenimento di balconate in legno o di altri particolari architettonici;
- sistemazione di cortili e recinzioni con pietra locale.

Gli oneri di urbanizzazione dovranno essere versati al ritiro del permesso di costruire oppure rateizzati nel seguente modo se superano l'importo di Euro 10.000:

50% al ritiro del permesso di costruire;

50% entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.

In questo caso dovrà essere fornita una polizza fideiussoria a favore del comune per un importo pari al doppio della somma da versare.

Le aliquote invece vengono aggiornate in base all'aumento ISTAT del costo dell'edilizia che ha subito un incremento al 2017 del 23,70% rispetto ai parametri attualmente applicati.

TABELLA A - Edilizia residenziale

Tipologia di intervento	Residenza generica €/mc	Residenza 1 ^a casa €/mc.	Materiali particolari €/mc.
<u>A - nuove costruzioni</u> - cambio di destinazione d'uso. Sopraelevazioni, ristrutturazioni e ampliamenti superiori a 200mc. per edificio	1° - €4,51 2° - €4,41	1° - €3,38 2° - €3,31	1° - €2,71 2° - €2,65
<u>B - Interventi di modesta entità:</u> Ristrutturazioni e ampliamenti inferiori a 200mc. per edificio. Nuove autorimesse esterne oltre al minimo previsto dalle norme	1° - €2,26 2° - €2,21	1° - €2,26 2° - €2,21	1° - €1,81 2° - €1,77
<u>C - Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo</u>	esente	esente	esente
<u>D - Aree agricole:</u> residenze agricole e impianti agricoli	esente	esente	esente
Opere e impianti consentiti ma rilasciati a soggetti che non sono agricoltori (art.9a legge 10/77)	1° - €7,42 2° - €7,42		
<u>E - Attrezzature sportive private</u> non aperte all'uso pubblico (piscine, campi da tennis, ecc.) misurate per superficie di impianto.	1° - €7,42 2° - €7,42		
<u>F - Recupero di baite ed alpeggi</u> in zona agricola.	1° - €2,26 2° - €2,21	1° - €2,26 2° - €2,21	1° - €1,81 2° - €1,77

Le aliquote vengono applicate per la destinazione d'uso indipendentemente dalle zone di piano in cui sono collocate le costruzioni oggetto d'intervento

TABELLA B - Oneri di urbanizzazione attività industriali ed artigianali a mq di superficie utile lorda

0 - 150 mq./add 1° - €.6,70 2° - €.2,34		> 150 mq./add 1° - €.3,35 2° - €.1,17			
Tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto		Zone industriali esistenti di completamento o di nuovo impianto Impianti artigianali esistenti di completamento o di nuovo impianto			
		Numero degli addetti occupati nell'attività			
		< 50 €/mq.	50 - 200 €/mq.	200 - 1000 €/mq.	> 1000 €/mq.
<u>Classe A: Densità < 150 mq./add</u>					
1) densità 0 - 70 mq./add. Industrie di trasformazione materie prime		1° - €.5,37 2° - €.1,87 T - €.7,24	1° - €.5,37 2° - €.1,87 T - €.7,24	1° - €.5,37 2° - €.1,87 T - €.7,24	1° - €.5,37 2° - €.1,87 T - €.7,24
Industrie manifatturiere varie		1° - €.4,67 2° - €.1,17 T - €.5,84	1° - €.4,67 2° - €.1,40 T - €.6,07	1° - €.4,67 2° - €.1,87 T - €.5,54	1° - €.4,67 2° - €.2,10 T - €.6,77
2) densità 70 - 150 mq./add. Industrie di trasformazione materie prime		1° - €.4,02 2° - €.1,40 T - €.5,42	1° - €.4,02 2° - €.1,40 T - €.5,42	1° - €.4,02 2° - €.1,40 T - €.5,42	1° - €.4,02 2° - €.1,40 T - €.5,42
Magazzini, ricoveri, industrie manifetturiere varie		1° - €.3,35 2° - €.0,83 T - €.4,18	1° - €.3,35 2° - €.0,94 T - €.4,29	1° - €.3,35 2° - €.1,06 T - €.4,41	1° - €.3,35 2° - €.1,17 T - €.4,52
<u>Classe A: Densità > 150 mq./add.</u>					
3) densità > 150 mq./add. Industrie di trasformazione materie prime		1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27
Industrie manifetturiere varie		1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27	1° - €.1,68 2° - €.0,59 T - €.2,27

TABELLA C - Oneri di urbanizzazione commerciale, direzionale, turistico ricettivo e attività non edificatoria calcolata a mq di superficie utile lorda

1° - €/mq. 22,03

2° - €/mq. 6,62

Destinazione d'uso	Mq.	1° parametro	2° parametro	Riduzione	1° €/mq.	2° €/mq.	Totale €/mq.
1) Commerciale							
Nuovo intervento	S ≤ 200	1,00	1,00	1	€ 22,03	€ 6,62	€ 28,65
	200 < S ≤ 2000	1,20	1,00	1	€ 26,43	€ 6,62	€ 33,05
	S > 2000	1,50	1,00	1	€ 33,04	€ 6,62	€ 39,66
Ristrutturazione	S < 200	0,50	0,50	1	€ 11,02	€ 3,31	€ 14,33
	200 < S ≤ 2000	0,60	0,50	1	€ 13,22	€ 3,31	€ 16,54
	S > 2001	0,75	0,50	1	€ 16,52	€ 3,31	€ 19,83
2) Direzionale							
Nuovo intervento		1,00	1,00	1	€ 22,03	€ 6,62	€ 28,65
Ristrutturazione		0,50	0,50	1	€ 11,02	€ 3,31	€ 14,33
3) Insediamenti turistici, impresa turistica e tempo libero legge n.18/1999							
Nuovo intervento		0,30	0,30	1	€ 6,61	€ 1,98	€ 8,59
Ristrutturazione		0,25	0,25	1	€ 5,51	€ 1,66	€ 7,17
4) Campeggi (art.2 L.R. 54/79)							
A - Vengono valutati come le attività turistiche al chiuso riferiti alla capacità ricettiva delle piazzole di sosta (n° persone), roulotte, tende, case mobili					€ 6,61 per persona	€ 1,98 per persona	€ 8,59 per persona
B - Per gli impianti e attrezzature al chiuso (esclusi i servizi igienici)					Si applicano le aliquote del punto 3)		

Area di parcheggio

Ai fini della verifica dello spazio destinato a parcheggio privato e previo nella misura di 1 mc per ogni 10 mc di volume residenziale dalla NTA, le unità residenziali non raggiungibili dalle auto e quindi impossibilitate a rispettare questo parametro, all'atto del rilascio del permesso di costruire dovranno monetizzare al Comune di Pila la superficie necessaria per la formazione dei parcheggi.

La misura minima per la formazione di un posto auto è di mq 20 comprensivo di spazio di manovra, mentre per ogni nuova unità residenziale devono essere previsti almeno due posti auto.

In caso di monetizzazione l'importo è di €/mq 50,00.