



COMUNE DI CAMBIANO
Provincia di Torino

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 15

**OGGETTO:
AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA**

L'anno **duemilaventidue**, addì **dodici**, del mese di **aprile** alle ore **21:00**, nella sala conferenze della Biblioteca Civica, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione Straordinaria ed in PRIMA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

VERGNANO CARLO	P	PERIA DIEGO	P
MADDALENA MICHELE	P	ALTAMURA DANIELA	P
GRASSI AURORA FIORINA	P	BENNA ALBERTO	P
GIZZI MARTINA	P	SAGGESE ERNESTO	P
BARTALUCCI PAOLO	A	MAMMOLITO MICHELE	A
MIRON DANIELA	P	DOLCI CHIARA	A
LUPOTTI EMANUELA	P		

ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Il Consigliere BARTALUCCI Paolo è assente giustificato.

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE CAPO **Barbara Vittoria**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **VERGNANO CARLO** nella sua qualità di SINDACO assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 sono stati determinati i valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare per il rilascio delle concessioni edilizie, in base alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. – 4170 del 26/05/1977;
- nel corso degli anni, gli oneri di urbanizzazione sono stati più volte adeguati in base alle variazioni ISTAT e più precisamente: con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23/01/1982, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 23/12/1983 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/1995;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001 è stata approvata la nuova tabella parametrica per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (tabella C) a seguito di modifica della stessa da parte del Consiglio Regionale con deliberazione n. 615 – 1660 del 01/02/2000 che ha apportato una riduzione degli oneri riguardanti attività edilizie nel settore turistico-ricettivo e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali;
- con deliberazioni della Giunta Comunale n. 66 del 17/04/2002 e n. 95 del 26/10/2007 sono stati approvati gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione sino a giugno 2007;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 03/04/2012 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione applicando il metodo analitico indiretto basato sulla direttiva delle tabelle ed allegati contenuti nella deliberazione del C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificato con deliberazione n. 615-1660 del 01/02/2000. E' stato applicato tale metodo di calcolo in quanto successivamente alle delibere n. 100 e n. 101 sopra richiamate non è stata mai svolta una verifica analitica dei fabbisogni pregressi e futuri di infrastrutture e standard urbanistici;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 06/07/2017 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione applicando alle tariffe la variazione dell'indice ISTAT (aumento del costo della vita riferito all'ultimo aggiornamento approvato fino al più recente dato disponibile);
- l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 dispone, al comma 4, che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga stabilita, in via provvisoria fino alla definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, con deliberazione del Consiglio Comunale, prevedendo, al successivo comma 6, che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la Regione Piemonte non ha, a tutt'oggi, emanato alcun provvedimento normativo che definisca specifici criteri da adottare in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, in attuazione del sopra citato art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001;
- valutata l'opportunità di adottare un meccanismo di aggiornamento graduale degli oneri di urbanizzazione;
- rilevato che la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione dei fabbricati residenziali, come previsto dalla deliberazione del Consiglio regionale del 10/12/1996, n. 345-19066 che, nel fissare il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali al giugno 1995, ha stabilito che le variazioni successive dovessero essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT;

Tutto ciò premesso;

Ritenuto pertanto che il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT possa costituire elemento idoneo per l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione;

Considerato che l'art. 17, comma 1°, lettera g) della legge n. 164/2014 ha aggiunto al testo del comma 4°, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la lettera d-ter), che recita testualmente:

[4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione: (omissis)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.];

Considerato altresì che la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 ad oggetto "*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.*", successivamente modificata con D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019 ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l'ambito di applicazione della norma nazionale, demandando ai singoli Comuni l'adeguamento della propria disciplina relativa all'applicazione del contributo di costruzione;

Riscontrata pertanto la necessità di adeguare la disciplina degli oneri di urbanizzazione per consentire l'applicazione del contributo straordinario per interventi su aree o 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 della vigente normativa di settore;

Ritenuto quindi di dover procedere all'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità indicate nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 4 aprile 2022 con la quale:

- Si propone un aumento di tutte le tariffe nella misura del 7,4 % (sette virgola quattro per cento), pari all'indice ISTAT di incremento del costo della vita nel periodo aprile 2017 – febbraio 2022 (ultimo dato disponibile);
- Si espone nei dettagli l'adeguamento della disciplina comunale per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in applicazione dell'art. 16 comma 4° comma lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 così come modificata dalla D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019;

Vista la tabella di aggiornamento predisposta dall'Ufficio Tecnico che unitamente alla relazione di cui sopra si allega sotto la lettera "A" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Considerato che il Comune di Cambiano, a decorrere dall'anno 1977 con le Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 ha determinato i valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare per il rilascio delle concessioni edilizie, secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. – 4170 del 26/05/1977. Nel corso degli anni, il Comune ha provveduto mediante le Deliberazioni richiamate in premessa, all'aggiornamento dei valori degli oneri di urbanizzazione. I provvedimenti che si sono succeduti comprendevano come allegato e parte integrante la "tabella regionale C" (parametri e coefficienti

relativi alla destinazione di zona ed ai tipi di intervento) di cui D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificato con D.C.R. n. 615-1660 del 01/02/2000.

Richiamato l'art.15 della L.R. 16/2018 e s.m.i che ha modificato l'art.52 della L.R.56/77 (*Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali*), in particolare l'inserimento dei commi 1bis,1 ter,1 quater e 1 quinquies.

Visto l'art.52 della L.R.56/77 e s.m.i in particolare il comma 1 quinquies che recita:

"Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia."

Tenuto conto che la "tabella regionale C" di cui D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificata con D.C.R. n. 615-1660 del 01/02/2000 allegata alle delibere Comunali più volte richiamate in premessa non risulta tenere conto dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale in materia e pertanto non risulta aggiornata ai principi fissati dalla giurisprudenza nel corso degli anni, laddove prescrivono l'onerosità degli interventi edilizi a prescindere dall'aumento del carico urbanistico.

Dato atto che si rende necessario procedere allo stralcio della "tabella regionale C" in quanto ad oggi la Regione Piemonte non ha apportato alla suddetta tabella una revisione in conformità dell'orientamento giuridico, dottrinale e normativo e pertanto la stessa risulta non più coordinata ed aggiornata alla normativa statale-comunale.

Visti:

- La legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha convertito in legge il D.L. 12 settembre 2014 n. 133;
- Il D.P.R. n. 380/2001 e in particolare gli articoli 16, 17, 19 e 23-ter;
- La L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- La D.C. Regionale Piemonte n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i.;
- L'art. 42 comma 2, lett. f) del Decreto Legislativo n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" che prevede la competenza del Consiglio Comunale all'adozione dell'atto in oggetto;
- Il Regolamento Comunale di disciplina del Contributo di Costruzione approvato con Deliberazione Consigliare n.40 del 23 luglio 2021;

Considerato che l'art. 16 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prescrive che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;

Viste le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 e successivi aggiornamenti;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Tutto quanto premesso si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

- 1) di approvare la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e la tabella di aggiornamento allegata alla presente sotto la lettera "A" per quanto riguarda l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., in sostituzione delle precedenti approvate con D.C.C. n. 38 del 06/07/2017, con conseguente aumento tariffario del 7,4%;

a maggior chiarimento si riporta di seguito l'aggiornamento degli oneri:

A – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AGLI INTERVENTI RESIDENZIALI – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

urbanizzazione primaria = 21,46 €/m³

urbanizzazione secondaria = 24,50 €/m³

B – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (m ² /add.)	OO. UU. Primaria (€/m ²)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m ²)			
			N. addetti			
	Classe A: dens.<150 m²/add.		<50	50 - 200	201-1000	> 1000
Industriale	1. Densità <40 m²/add.					
	1.1 Industrie Trasn. Materie Prime	38,16	11,76	11,76	13,06	13,06
	1.2 Industrie Meccaniche	31,80	7,63	8,71	9,79	10,89
	1.3 Industrie Meccaniche di precisione, elettronica ottica	28,62	6,86	7,84	8,82	9,79
	2. Densità 40 – 70 m²/add.					
	2.1 Industrie Trasn. Materie Prime	25,43	8,71	8,71	8,71	8,71
	2.2 Industrie Manifatturiere varie	22,25	5,34	6,10	6,86	7,63
	3. Densità 70 – 150 m²/add.					
	3.1 Industrie Trasn. Materie Prime	19,08	6,53	6,53	6,53	6,53
	3.2 Industrie Manifatturiere varie	15,91	3,80	4,36	4,90	5,45
	Classe B: dens.>150 m²/add.					
	1.1 Industrie Trasn. Materie Prime	7,95	2,73	2,73	2,73	2,73

1.2 Industrie Manifatturiere varie	7,95	2,73	2,73	2,73	2,73
------------------------------------	------	------	------	------	------

C – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

Tipo di intervento	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione Primaria (Tot. €/m ²)	Oneri di urbanizzazione Secondaria (Tot.€/m ²)
Attività commerciali	S < 200 m ²	85,86	24,50
	200 m ² < S < 2000 m ²	103,03	24,50
	S > 2000 m ²	128,78	24,50
Attività direzionali	-	128,78	24,50
Attività Turistico Ricettive	-	85,86	97,98
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	a) Muri di recinzione, in muratura o calcestruzzo, esclusa rete metallica o similare, 1,01* (€/m) b) Piazzali pavimentati in conglomerato o in calcestruzzo 1,01* (€/m ²); (sono escluse le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, industriali e commerciali). *valori aggiornati con variazione ISTAT +7,4% (aprile 2017- febbraio 2022)		
N.B. Per la costruzione di locali accessori all'edificio residenziale conteggiati come superficie utile lorda, verrà applicato ai fini del calcolo degli OO. UU. il 60% della cubatura totale, così pure per i servizi accessori alle attività commerciali rapportati in m ² . Per quanto riguarda la costruzione di autorimesse e locali accessori non conteggiati come superficie utile lorda, verrà versato il contributo commisurato al solo costo di costruzione.			

Alle nuove abitazioni residenziali ricavate all'interno dei fabbricati compresi nelle zone industriali/commerciali si applicano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti alla lettera A con parametro uguale a 1.

Il permesso di costruire relativo alla costruzione o impianti destinati ad attività industriali/artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo per le "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" nella misura stabilita dal punto 4 delle norme generali approvate con Deliberazione Consiglio Comunale n. 101 del 13/09/1977; nel caso di applicazione del contributo forfettario questo non dovrà essere inferiore al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli interventi di nuovo impianto;

- 2) Di approvare la medesima relazione allegata con lettera "A" per quanto riguarda l'applicazione del contributo straordinario da riconoscere al Comune in caso di interventi su aree o 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 previste da vigenti normative di settore, ai sensi dell'art. 16 comma 4° lett. d-ter) del D.P.R.

- n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 così come modificata dalla D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019;
- 3) Di dare atto che viene stralciata tra gli allegati e la sua stessa applicazione la “tabella regionale C” di cui D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificato con D.C.R. n. 615-1660 del 01/02/2000 per le motivazione sopra richiamate;
 - 4) Di dare atto altresì che restano invariati i criteri di applicazione contenuti nel Regolamento Comunale di disciplina del Contributo di Costruzione approvato con Deliberazione Consigliare n. 40 del 23 luglio 2021 ed i criteri vigenti relativi alle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
 - 5) Di adottare per la compilazione dei computi metrici, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, i prezzi medi contenuti nell’elenco prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte;
 - 6) Di stabilire la decorrenza dell’applicazione delle suddette tariffe, dalla data di approvazione della presente deliberazione;
 - 7) Di dare, altresì, atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
 - 8) Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, 4° comma D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Li, 04-04-2022

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra illustrata dall'Assessore Miron.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Consiglieri presenti: 10
Consiglieri astenuti: 2 (Benna, Saggese)
Consiglieri votanti: 8
Voti favorevoli: 8

D E L I B E R A

Di approvare la proposta di deliberazione che qui si intende trascritta.

Successivamente viene proposto di votare l'immediata esecutività della presente deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Consiglieri presenti: 10
Consiglieri astenuti: 1 (Saggese)
Consiglieri votanti: 9
Voti favorevoli: 9

D E L I B E R A

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(VERGNANO CARLO)
(Documento firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(CAPO Barbara Vittoria)
(Documento firmato digitalmente)