



# COMUNE DI OLEGGIO CASTELLO

Provincia di Novara

## ADEGUAMENTO DISCIPLINA ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2022

### **Premessa.**

Salvo quanto disposto dall'art. 17, 3° comma del D.P.R. n. 380/01 s.m.i., ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di permesso di costruire con la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nel caso si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al 1° comma dell'art. 8 della L.R. n. 19/99, fatta salva la prescrizione del comma 1°bis dell'art. 48 L.R. n. 56/77 s.m.i.

Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi di quanto disposto dalla D.C.C. n. 45 del 25.06.1992, gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché con caratteristiche diverse da quelle indicate al 1° comma, punto c) dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 s.m.i. e purché non comportino variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso, sono soggetti alla corresponsione di un contributo relativo agli oneri di urbanizzazione pari ad un terzo (1/3) di quello contemplato per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni nelle analoghe zone di intervento previste dal P.R.G.C. vigente.

Gli interventi di ristrutturazione non ricadenti nelle ipotesi di cui al punto precedente sono equiparati, per quanto in relazione alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti delle rispettive zone di intervento.

### **Adeguamento OO.UU.**

Il Comune di Oleggio Castello ha provveduto all'ultimo adeguamento degli oneri di urbanizzazione con D.G.C. n. 7 in data 25.01.2017.

Si ritiene opportuno quindi procedere all'aggiornamento periodico degli OO.UU. previsto dall'art. 16 comma 6° del D.P.R. 380/01 s.m.i.

Nell'impossibilità di condurre un rigoroso calcolo analitico, si ritiene di proporre un adeguamento degli oneri che, fermo restando l'impostazione della tabella in allegato alla D.G.C. n. 7/2017, incrementi le singole voci della stessa dell'indice ISTAT di aumento del costo della vita dal dicembre 2016 (riferimento dell'ultimo aggiornamento approvato) al più recente dato disponibile.

L'indagine ISTAT condotta sul periodo indicato (dicembre 2016 – dicembre 2021 ultimo dato disponibile) ha fornito come dato un incremento pari al **5,90%** del costo della vita, che applicato al prospetto degli oneri attualmente vigenti, fornisce i risultati della allegata Tabella 1.

### **Contributo straordinario art. 16 comma 4° lett. d-ter) D.P.R. n. 380/01.**

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.*

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.

## ALLEGATO “A” ALLA D.G.C. N. 13 DEL 15.02.2022

52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.”, ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l’ambito di applicazione della norma nazionale.

La Regione con successiva deliberazione della Giunta Regionale del 29.03.2019, n. 55-8666 (allegato A/1) ha modificato l’allegato A alla citata deliberazione della Giunta Regionale 29.02.2016, n. 22-2974.

La relativa disciplina applicativa, importata con D.G.C. n. 7 in data 25.01.2017 e già adeguata a quanto sopra con successiva D.G.C. n. 4 del 22.01.2020, è di seguito nuovamente esposta per completezza.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4°, art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è applicato agli 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. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o le deroghe abbiano ad oggetto l’attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi alla destinazione d’uso di edifici od aree.

### Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione (propriamente detto) dell’immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) ed il valore di trasformazione (propriamente detto) del medesimo immobile calcolato in base all’edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell’immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell’immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l’area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell’edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito “normale” e desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato necessari al calcolo dei valori di trasformazione **VT1** e **VT0** devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, i quali vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (**CC**), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;
- il costo per rendere idonea l’area (**CI**), che comprende 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.;
- il costo relativo ai contributi di cui all’art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (**OU**), che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (**CP**), pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato, e che include tutte le prestazioni tecnico – professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, d.l.l., sicurezza, collaudi, ecc.);
- l’onere complessivo (**OC**), che comprende l’utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, pari al 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**): tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all’andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.

Il Valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

### Parametri da applicare al contributo

Al contributo straordinario di urbanizzazione come sopra determinato (**CSU** che corrisponde ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione), dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

**Destinazione e modalità di versamento**

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, o al rilascio del titolo abilitativo, oppure rateizzato ai sensi dell'art. 16 comma 2° del D.P.R. n. 380/01;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

**Esclusioni**

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- Le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. 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 L.R. n. 20/09 "*Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica*";
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 16/18 "*Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana*";
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/08 "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*";
- Le varianti attuative 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 vigente.

Tanto si sottopone all'attenzione della Giunta Comunale.

Oleggio Castello, lì 11.02.2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
IL TECNICO COMUNALE  
(Arch. Paolo Maiorano)**

.....

**AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE  
TABELLA 1**

ZONA	TIPO INTERVENTO	U.M.	IMPORTO
<b>ATTIVITÀ RESIDENZIALI</b> (AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, DI ESPANSIONE E SATURE)	<b>OO.UU. PRIMARI</b> Fino a 600 mc.	€/ mc.	<b>4.15</b>
	<b>OO.UU. PRIMARI</b> Oltre i 600 mc.		<b>6.23</b>
	<b>OO.UU. SECONDARI</b> Fino a 600 mc.		<b>6.42</b>
	<b>OO.UU. SECONDARI</b> Oltre i 600 mc.		<b>9.62</b>
<b>ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DESTINATE ALLA RESIDENZA</b>	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Fino a 600 mc.	€/ mc.	<b>10.95</b>
	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Oltre i 600 mc.		<b>16.53</b>
<b>ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI</b>	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Ampliamenti ed interventi fino al 50% dell'esistente	€/ mq.	<b>8.87</b>
	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Nuovi insediamenti e ampliamenti oltre il 50% dell'esistente		<b>11.81</b>
<b>ATTIVITÀ TURISTICHE E COMMERCIALI</b>	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> FINO A 200 mq.	€/ mq.	<b>33.90</b>
	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Da 200 mq. a 2.000 mq.		<b>38.64</b>
	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Oltre 2.000 mq.		<b>45.74</b>
<b>ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO NON A CARATTERE EDIFICATORIO</b>	<b>OO.UU. PRIMARI E SECONDARI</b> Qualsiasi estensione	€/ mq.	<b>1.95</b>