



# COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO

Provincia di Asti

## REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### ALLEGATI

<b>ALLEGATO N. 1</b>	TABELLE DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE APPROVATE CON DCC 05/20211
<b>ALLEGATO N. 2</b>	TABELLE DI DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI UNITARI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD EX ART. 21 L.U.R. APPROVATI CON DCC N. 12/2005
<b>ALLEGATO N. 3</b>	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO APPROVATO CON DGC 30/2018
<b>ALLEGATO N. 4</b>	CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE

## ALLEGATO 1

### TABELLE IMPORTI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabelle approvate con D.C.C. n. 05/2011 del 08.06.20211

DESTINAZIONI RESIDENZIALI				
		COSTO OO.UU. PRIMARIA	COSTO OO.UU. SECONDARIA	TOTALE OO.UU.
<b>ZONA A (ACS)</b>	interventi che non aumentano il carico urbanistico e la destinazione d'uso	€ 2,37	€ 2,54	<b>€ 4,91</b>
	interventi che modificano il carico urbanistico e la destinazione d'uso	€ 3,80	€ 4,07	<b>€ 7,86</b>
<b>ZONA B (ASF/ANF-AS)</b>		€ 4,74	€ 5,09	<b>€ 9,83</b>
<b>ZONA C (AC – ANI)</b>		€ 7,11	€ 7,62	<b>€ 14,73</b>
<b>ZONA E</b>	edifici non esonerati ex art. 9 L. n. 10/77 (ora art. 17 DPR 380/01)	€ 4,74	€ 5,09	<b>€ 9,83</b>
<b>ZONA D abitazioni</b>	interventi di riordino o ristrutturazione	€ 3,80	€ 4,07	<b>€ 7,86</b>
	interventi di nuovo impianto	€ 4,74	€ 5,09	<b>€ 9,83</b>

DESTINAZIONI PRODUTTIVE							
	URB. PRIM. €/mq	URB. SECOND. €/mq.	URB. SECOND. €/mq.	URB. SECOND. €/mq.	TOTALE €. /mq.	URB. SECOND. €/mq.	TOTALE €. /mq.
<b>DENSITA' &lt; 40 mq./add.</b>		50	tra 50 e 200	tra 200 e 1000	tra 200 e 1000	>1000	1000
indust. trasformaz. materie prime	€ 6,70	€ 2,16	€ 2,16	€ 2,40	<b>€ 9,10</b>	€ 3,03	<b>€ 9,73</b>
industria meccanica	€ 5,59	€ 1,40	€ 1,60	€ 1,60	<b>€ 7,19</b>	€ 2,00	<b>€ 7,59</b>
meccanica di precisione elettronica	€ 5,03	€ 1,26	€ 1,44	€ 1,62	<b>€ 6,65</b>	€ 1,80	<b>€ 6,83</b>
<b>DENSITA' 40&lt; mq./add &gt; 70</b>							
indust. trasformaz. materie prime	€ 4,47	€ 1,60	€ 1,60	€ 1,60	<b>€ 6,07</b>	€ 1,60	<b>€ 6,07</b>
indust. manifatturiere varie	€ 3,91	€ 0,98	€ 1,13	€ 1,26	<b>€ 5,17</b>	€ 1,40	<b>€ 5,31</b>
<b>DENSITA' 70&lt; mq./add &gt; 150</b>							
indust. trasformaz. materie prime	€ 3,35	€ 1,20	€ 1,20	€ 1,20	<b>€ 4,55</b>	€ 1,20	<b>€ 4,55</b>
indust. manifatturiere varie	€ 2,79	€ 0,70	€ 0,80	€ 0,90	<b>€ 3,69</b>	€ 1,00	<b>€ 3,79</b>
<b>DENSITA' &gt; 150 mq./add.</b>							
indust. trasformaz. materie prime	€ 1,39	€ 0,51	€ 0,51	€ 0,51	<b>€ 1,90</b>	€ 0,51	<b>€ 1,90</b>
indust. manifatturiere varie	€ 1,39	€ 0,51	€ 0,51	€ 0,51	<b>€ 1,90</b>	€ 0,51	<b>€ 1,90</b>

**DESTINAZIONI COMMERCIALI – DIREZIONALI– TURISTICO  
RICETTIVE - SPORTIVE – ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL  
TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO**

TIPI DI ATTIVITA'	SUP. NETTA	PRIMARIA €/mq	SECONDARIA €/mq.	TOTALE OO.UU. €/mq.
<b>COMMERCIALI</b>	S < 200 mq.	€ 11,31	€ 3,03	<b>€ 14,34</b>
	200 <S> 2000	€ 13,57	€ 3,03	<b>€ 16,60</b>
	S > 2000 mq.	€ 16,96	€ 3,03	<b>€ 19,99</b>
<b>DIREZIONALI</b>		€ 16,96	€ 3,03	<b>€ 19,99</b>
<b>TURISTICO RICETTIVE</b>		€ 9,39	€ 10,07	<b>€ 19,46</b>
<b>ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO</b>	da €/mq. 0,006 e €/mq. 0,65 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette			

## ALLEGATO 2

### MONETIZZAZIONI AREE EX ART. 21 L.R. 56/77 E SMI

Importi approvati con D.C.C. n. 12/2005 del 26.07.2005

TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE	COSTO
RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO RICETTIVA, SPORTIVA	13,00 €/mq.
PRODUTTIVA	10,00 €/mq.

## ALLEGATO 3

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.)  
Approvati con DCC n. 30/2018 in data 10.12.2018

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.

E' 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.*

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

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

La "MODALITA DI CALCOLO" definita dalla Regione, si basa:

- sul metodo analitico del valore di 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)**
- 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 - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

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

Considerato che l'elenco delle destinazioni d'uso definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI-Agenzia del Territorio) non comprende tutte le categorie delle destinazioni d'uso ex art.23 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ex art.8 L.R. 19/1998 e s.m.i. nonché art. 24 del P.R.G.C. vigente, ai fini della sola determinazione del valore di mercato in oggetto, si specifica che *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'O.M.I. - Agenzia del territorio, fornisce dati relativi al valore di mercato, per la determinazione di tali valori finalizzati al calcolo dei valori di trasformazione VT1 e VT0* si procede effettuando una proporzione tra i valori residenziali ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Ove necessario per la conversione planovolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di metri tre

Ove non risultino 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 oggetto di variante urbanistica per renderle edificabili o variane la destinazione d'uso, è determinato con riferimento ai valori medi agricoli approvati dalla Commissione Provinciale di Asti per la Regione Agraria n. 2 relativo al tipo di coltura indicata negli atti catastali o, se diversa, dal tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta.
- per le aree destinate ai servizi (artt. 21 e 22 della L.R. n. 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 02.02.2018 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

### **Costo di costruzione del fabbricato (CC)**

Detto parametro è determinato sulla base del computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale della Regione Piemonte, , prevedendo tutti i lavori, provviste ecc., compresi gli impianti tecnologici ed i servizi necessari a dare l'opera edilizia completa, da effettuarsi con riferimento:

- all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;
- alla complessiva area oggetto di "intervento" in caso di Variante al P.R.G.C. in base a principi di ordinarietà e simulando l'utilizzo più remunerativo consentito dalla potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.C.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo ed è accompagnato da atto di impegno che dichiara:

- la piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva insiti nel computo metrico estimativo
- di informare tempestivamente l'Amministrazione Comunale (entro comunque giorni 60 dall'evento) in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del Costo di Costruzione e conseguentemente l'innalzamento del CSU
- la disponibilità a produrre tutta la documentazione utile a verificare anche a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione,

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, sia *in itinere* che ad intervento concluso ed entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo ai fini, salvo differenti responsabilità di natura penale, della revisione del Contributo di Costruzione.

### **Costo per rendere idonea l'area (CI )**

Secondo la definizione della deliberazione regionale "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."

La dottrina estimativa indica un intervallo di variazione tra il 2% ed il 5% del costo di costruzione del fabbricato (CC). Nelle valutazioni si assume di norma un valore medio. Per i fini della sola determinazione del valore in oggetto, si assume pari al 3,5% del costo di costruzione del fabbricato (CC).

### **Costo delle spese tecniche (CP)**

Secondo la definizione della deliberazione regionale "può variare tra 8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.)".

Viene stimato in percentuale rispetto al Costo di Costruzione del fabbricato (CC). Per i fini della sola determinazione del valore in oggetto, si assume pari al 9% del costo di costruzione del fabbricato (CC) quale valore medio indicato dalla Regione

### **Onere complessivo (OC)**

Secondo la definizione della deliberazione regionale *“comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 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, etc.”*

Considerato che normalmente l'utile di impresa o profitto del promotore è stimato mediamente pari al 10% a cui si somma un ulteriore 10% per accantonamenti ed imprevisti (percentuale che può aumentare all'aumentare del grado di rischio dell'operazione immobiliare, o diminuire in condizioni di mercato particolarmente sfavorevoli), per i fini della sola determinazione del valore in oggetto, si assume pari al 25% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM):

### **DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE**

Al contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU** che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) dovranno essere applicati i seguenti parametri correttivi finalizzati a contenere l'uso del suolo ed incentivare il riuso di aree già compromesse

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate (parametro univoco indicato dalla deliberazione regionale)
- 1,50 per gli interventi su aree libere ubicate all'interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano Regolatore Generale Comunale, prima della variante urbanistica, della deroga o del cambio di destinazione d'uso;
- 2,00 per gli interventi su aree libere ubicate all'esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano Regolatore Generale Comunale di categoria E ed F prima della variante urbanistica, della deroga o del cambio di destinazione d'uso.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO**

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue. Il

contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

1. **Versato** al Comune **in unica soluzione**, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
2. **Versato** al Comune **in forma rateizzata** - previa produzione di apposita polizza fidejussoria a copertura dell'importo con l'applicazione degli interessi di legge vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo correlato, secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione;
3. **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”* secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

### **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 04.10.2018 n. 16 — “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 D.L. 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- 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.



## ALLEGATO 4

### CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE

Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, secondo i disposti della Legge 27.07.1978 n. 392 artt. 13-22., come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (euro):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: ..... mq. x riduzione 25% = mq. ....;

Cc = Costo costruzione (dato: 1997 attualizzato all'indice ISTAT) .....

Tc = Tipologia Classe: A... coeff. ....;

D = Demografia: Abitanti < di 10.000 coeff. 0,80

U = Ubicazione: ..... coeff.....;

Lp = Livello di piano: ..... coeff. ....;

V = Vetustà: Anni ..... coeff. ....;

Cs = Conservazione stato: ..... coeff.....;

si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione) =  $Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs$  = (euro).....

da cui il Valore locativo:

Val = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = (euro) .....

**Sanzione: triplo del Val (Valore locativo) =**

Sanzione: Val x 3 = (euro) ..... pari ad € .....

ricordando che:

- Superficie convenzionale = (Sa = Superficie abusiva) ai sensi delle tabelle di cui all'articolo 12 della L. 392/1978 consiste nella superficie reale abbattuta dello 0,25;
- il costo base a mq. è costituito dal costo base a mq. delle ultime Tabelle allegate alla L. 392/1978 (circa 1.670.000 Lire) attualizzate (ISTAT e rivalutazione) alla data di richiesta di fiscalizzazione;
- il costo base a mq va moltiplicato per i coefficienti (maggiorativi o riduttivi) sopra riportati, in modo da giungere al Costo unitario di produzione