



Comune di Monteu da Po

(Antica Città Romana di "Industria")

PROVINCIA DI TORINO

Via Municipio n. 3 – C.A.P. 10020 – Tel. (011)9187813 – Fax (011)9187128

Email: tecnico@comune.monteudapo.to.it

C.F. 82501830010 P.IVA 02436420018

RELAZIONE TECNICA PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(Art. 16 del Dpr 380/01 e s.m.i.)

TESTO COORDINATO

(ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)

1) RESIDENZIALI ED ASSIMILATI

Si aggiorna la Tabella degli oneri di urbanizzazione relativa al P.R.G.C. per quanto concerne le nuove costruzioni nelle singole aree residenziali d'intervento, applicando una percentuale unica in aumento in ragione del **30,00%**, con la precisazione che tutti gli importi sono riferiti al metro cubo, eccezion fatta per i bassi fabbricati aperti per i quali gli importi sono riferiti al metro quadro.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE			
CLASSI DI INTERVENTO	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	ONERE GLOBALE (2 + 3)
1	2	3	4
Zone ed edifici ad interesse storico..... A	€ 6,90	€ 7,40	€ 14,30
Vecchio Nucleo Agricolo VNA	€ 6,90	€ 7,40	€ 14,30
Zona di Recupero ZR	€ 6,90	€ 7,40	€ 14,30
Zona Compromessa di Completamento ZC	€ 6,90	€ 7,40	€ 14,30
Zona di Espansione ZE	€ 6,90	€ 7,40	€ 14,30
Tettoie aperte	-----	-----	€ 7,15

2) PRODUTTIVI ED ASSIMILATI

Si aggiorna la Tabella degli oneri di urbanizzazione relativa al P.R.G.C. per quanto concerne le nuove costruzioni nelle singole aree produttive d'intervento:

Tabella n° 5 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 10 (*)

Destinazione d'uso	classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add.) (**)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq		Parametro h (****)	Costo OO. UU. Per un. ut. e per att. Prod.		Coeff. (K) per n° addetti occupati nell'industria da applicarsi alla col. 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) €/mq				Oneri totale opere di urbanizzazione €/mq			
		primar.	second.		Primar 3x5	Second 4x5	< 50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	< 50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	< 50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Industriale	Classe A: dens<150mq/add (**)	€/mq	€/mq															
	1. densità <40 mq/add																	
	1.1 ind. trasf. mat. prime	12,51	4,50	1,2	15,01	5,40	0,9	0,9	1,0	1,0	4,86	4,86	5,40	5,40	19,87	19,87	20,41	20,41
	1.2 ind. meccaniche	12,51	4,50	1	12,51	4,50	0,7	0,8	0,9	1,0	3,15	3,60	4,05	4,50	12,09	16,18	16,58	17,05
	1.3 ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica	12,51	4,50	0,9	11,26	4,05	0,7	0,8	0,9	1,0	2,84	3,24	3,65	4,05	10,85	14,50	14,90	15,31
	2. densità 40-70 mq/add																	
	2.1 ind. trasf. mat. prime	12,51	4,50	0,8	10,01	3,60	1,0	1,0	1,0	1,0	3,60	3,60	3,60	3,60	13,70	13,70	13,70	13,70
	2.2 ind. manifatturiere varie	12,51	4,50	0,7	8,76	3,15	0,7	0,8	0,9	1,0	2,21	2,52	2,84	3,15	11,35	11,35	11,62	11,95
	3. densità 70-150 mq/add																	
	3.1 ind. Trasf. mat. prime	12,51	4,50	0,6	7,51	2,70	1,0	1,0	1,0	1,0	2,70	2,70	2,70	2,70	10,21	10,21	10,21	10,21
	3.2 ind. manifatturiere varie	12,51	4,50	0,5	6,26	2,25	0,7	0,8	0,9	1,0	1,58	1,80	2,03	2,25	7,92	8,12	8,39	8,59
	Classe A: dens>150 mq/add (**)																	
	1.1 industrie trasformazione materie prime	6,24	2,28	0,5	3,12	1,14	1,0	1,0	1,0	1,0	1,14	1,14	1,14	1,14	4,97	4,97	4,97	4,97
	1.2 industrie manifatturiere varie	6,24	2,28	0,5	3,12	1,14	1,0	1,0	1,0	1,0	1,14	1,14	1,14	1,14	4,97	4,97	4,97	4,97

(*) La tabella è costruita:

- secondo la lettera e lo spirito dell'art. 10 dove i tipi di attività produttive sono distinti in funzione del rapporto sup./addetti
- tenendo conto delle diversificazioni produttive
- tenendo conto dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria
- selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria

(**) La classificazione delle professioni e delle attività produttive - desunta da ISTAT 1971 - è la seguente: industrie di trasformazione delle materie prime: 3.09-3.12-3.13A-3.13E, industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica 3.10G-3.10H, industrie meccaniche e varie: per risulta.

(***) Superficie di calpestio per addetto: ai sensi del 1° c. art. 10 le differenziazioni tra i tipi delle attività produttive sono individuate tramite il rapporto: mq. di superficie di calpestio/addetti.

(****) Parametro h: parametro in relazione ai tipi di attività produttive e, nell'ipotesi della presente tabella, in funzione della superficie di calpestio per addetti.

(*****) Il valore «<75» è il valore medio tra 0 e 150 mq/add.

3) COMMERCIALI ED ASSIMILATI

Si provvede a recepire la nuova tabella dei parametri da applicarsi in relazione alla destinazione di zone ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Di conseguenza i valori della tabella 6 (computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10) vengono modificati ed integrati come da tabella sottostante.

Tabella n. 6 modificata - Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10

TIPI DI ATTIVITA'	SUPERFICIE NETTA	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*)		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (**)		TOTALE €/MQ
		PARAMETRO	€/MQ	PARAMETRO	€/MQ	
Attività commerciali (*) (**)	S < 200 mq	1	47,00	1	12,58	59,58
	Ristrutturazione	0,5	23,50	0,5	6,29	29,79
	200 mq < S < 2.000 mq	1,2	59,39	1	12,58	71,97
	Ristrutturazione	0,5	29,69	0,5	6,29	35,98
	S > 2.000 mq	1,5	70,49	1	12,58	83,07
	Ristrutturazione	0,5	35,24	0,5	6,29	41,53
Attività direzionali (***)	---	1,5	70,49	1	12,58	83,07
	Ristrutturazione		35,24	0,5	6,29	41,53
Attività turistico-ricettive	Nuovo		47,00		50,36	97,36
	Ristrutturazione		23,50		25,18	48,68
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	Da Euro/mq 0,013 a Euro/mq 1,34 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.					
<p>(*) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza € 939,95 per 80 mc = € 939,95 per 20 mq.</p> <p>(**) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondaria relativa alla residenza € 1.007,09 per 80 mc = € 1.007,09 per 20 mq:</p> <p>(***) In prima approssimazione, per le attività direzionali, per le OO.UU. primaria e secondaria una incidenza pari a quella delle attività commerciali per S > 2.000 mq.</p>						

4) ALTRE NORME ULTERIORI

Le strutture sportive al servizio di fabbricati civili, industriali, commerciali o indipendenti, che non costituiscono opere di urbanizzazione, sono così normate;

- Piscine di qualsiasi tipo e dimensione: € 7,08 a mq

- Campi da tennis, da bocce e altri campi con superficie regolamentare < a 400 mq: € 3,54 a mq

- Campi con superficie regolamentare > a 400 mq e aree di rispetto degli impianti precedenti: € 0,71 a mq

Per gli interventi in zona agricola, che non sono esenti ai sensi dell'art. 9, della Legge n° 10/77, e dell'art. 17 del Dpr 380/01 e smi valgono tutte le norme precedenti e le tariffe della zona residenziale;

Ai fini del calcolo del volume per il conteggio degli oneri di urbanizzazione vengono computati, come da norme tecniche di attuazione per cubatura i seguenti casi:

- tutte le cubature dei piani fuori terra sino all'intradosso dell'ultima soletta o sottotetto mansardato;
- la cubatura dei locali interrati di altezza superiore a 2,50 e con una quota media di copertura dal piano di campagna superiore a 1,50 mt. (computando nel calcolo dei volumi come altezza, quella che supera i mt. 2.50 fino al piano di calpestio del piano);
- la cubatura dei locali interrati di altezza inferiore o uguale a 2,50 di uso non pertinenziale o annesso alla residenza;
- la cubatura di sottotetto di altezza utile interna superiore m. 2,40, non dichiarata "non abitabile" con atto pubblico di vincolo edilizio;
- la cubatura di sottotetto di altezza media superiore a mt. 1,80, considerato spazio usabile "usabile";

Si precisa che nei casi precedenti gli oneri non sono soggetti ad abbattimenti se i locali sono considerati residenziali abitabili, in tutti gli altri casi sarà applicato l'abbattimento dei 50% sugli oneri della nuova costruzione o il 50 % sugli oneri della ristrutturazione (in base al tipo di intervento)

COSTO DI COSTRUZIONE

Si adotta il "Prezzario di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte" pubblicato dalla Regione Piemonte a cura della Direzione opere Pubbliche, dandosi atto che i medesimi prezzi verranno aggiornati con cadenza annuale";

Di stabilire, inoltre, quanto segue:

A) Per "soffitta", di cui al 2° comma, dell'art. 2, del D.M. 10.05.1977, si intende la superficie del sottotetto, accessibile anche con scala a scomparsa, la quale, pur non avendo caratteristiche di abitabilità, superi l'altezza da piano solaio a intradosso tetto di m. 1,80;

B) Per bassi fabbricati aperti o completamente interrati costruiti staccati dall'abitazione principale si applica un'aliquota del 5% ad 1/3 del costo di costruzione di edifici residenziali;

C) Per edifici di tipo commerciale, turistico, direzionale, il contributo sul costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezzario Regionale sarà:

- per edifici a destinazione turistico-ricettiva 4%
- per edifici commerciali 5%
- per edifici direzionali 10%

D) per strutture sportive di qualsiasi tipo il contributo sul costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezzario Regionale viene applicato con le seguenti aliquote:

- Piscine 12%
- Campi da tennis 8%
- Altri campi da gioco 5%

E) Per attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, si applica un contributo sul costo di costruzione pari al 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato ex art. 6 con Prezzario Regionale;

F) Per edifici in zona agricola, con interventi che non rientrano nelle esenzioni dell'art. 9, della Legge n° 10/1977 e dell'art. 17 del Dpr 380/01 e smi, valgono tutte le norme dei punti precedenti e la zona viene equiparata a zona residenziale;

RATEIZZAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si autorizza la rateizzazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria più costo di costruzione), avente importo complessivo superiore ad € 2.000,00, previa produzione di garanzia mediante stipula di fideiussione bancaria o assicurativa le cui rate sono disciplinate secondo il seguente schema non derogabile:

RATA	IMPORTO	SCADENZA
1°	25 %	All'atto del rilascio del titolo abilitativo
2°	25 %	Dopo 6 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata
3°	25 %	Dopo 12 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata
4°	25 %	Dopo 18 mesi dalle scadenze stabilite per la prima rata e/o contestualmente all'ultimazione dei lavori se inferiore o pari a 18 mesi.