

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI



REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E
MONETIZZAZIONE DEI SERVIZI

Articolo 1 - Oggetto.....	3
Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo.....	3
Articolo 3 – Procedimento	3
Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento	3
TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI	4
Articolo 5 - Determinazione dell'importo	4
Articolo 6 - Esclusioni e riduzioni	5
Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso.....	5
Articolo 8 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività.....	5
Articolo 9 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti.....	5
Articolo 10 - Interventi residenziali.....	6
Articolo 11 – Fabbricati rurali non in esenzione	6
Articolo 12 - Interventi non residenziali.....	7
Articolo 13 - Interventi per attività produttive	8
Articolo 14 - Interventi per attività commerciali.....	8
Articolo 15 - Interventi per attività turistico-ricettive.....	9
Articolo 16 - Interventi per attività direzionali.....	9
Articolo 17 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	9
Articolo 18 - Destinazioni miste	9
Articolo 19 – Contributo Straordinario	9
CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	10
Articolo 21 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	10
Articolo 22 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	10
CAPO III – AREE PER STANDARSD	11
Articolo 23 – Cessione di aree per standard o loro monetizzazione.....	11
TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE	11
Articolo 24 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione	11
Articolo 25 – Esclusioni	11
Articolo 26 - Costo di costruzione	11
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	12
Articolo 27 - Disposizioni transitorie.....	12
ALLEGATO 1 – DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	13
Relazione introduttiva.....	14
ALLEGATO 2 – RIDETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI	17
TABELLE 1-14.....	22

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione di:
 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - costo di costruzione;
 - contributo straordinario.

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Articolo 3 – Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico ovvero il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.
2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il prospetto della determinazione del contributo.
3. Tale prospetto deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione del Comune notificata al richiedente entro il termine per il rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
4. In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire in fase di rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori relativi al permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati superi il valore di Euro 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del **permesso di costruire**, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro dodici mesi dal rilascio, la quarta - e/o il

conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire.

4. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, relativo ad opere oggetto di **segnalazione certificata di inizio attività** superi la somma di Euro 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento, la seconda entro sei mesi dal pagamento della prima rata, la terza entro dodici mesi dal pagamento della prima rata, la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre diciotto mesi dal pagamento della prima rata.
5. Le procedure di pagamento rateizzato, nonché i contributi straordinari afferenti gli interventi in deroga a prevalente destinazione residenziale di cui ai suddetti commi 3 e 4, potranno, altresì, riguardare richieste di monetizzazione di aree per servizi pubblici, purché relative ad importi superiori ad Euro 5.000,00.
6. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
7. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.
8. Nel caso di rateizzazione, il pagamento dei contributi di cui sopra deve essere garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice.
9. L'importo oggetto della polizza deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e/o delle eventuali monetizzazioni/contributi straordinari, comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale vigente alla data di determinazione del contributo.
10. Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
11. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della polizza fideiussoria a carico del nuovo obbligato principale, salvo accordi diversi tra le parti, se accettati dal Comune.

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 e alle volumetrie e superfici edificabili.

2. Con Delibera di Giunta, Il Comune aggiorna almeno ogni cinque anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 - Esclusioni e riduzioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **non è dovuto o è ridotto** nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.

Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso

1. Così come previsto dall'art. 7 della L.R. 19/1999 e s.m.i. la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione;
3. I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, eseguiti senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001 non sono onerosi così come previsto dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. Eventuali importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune;
5. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

Articolo 8 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti relative al precedente comma si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Articolo 9 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta, qualora dovuto, la corresponsione del contributo di costruzione, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del **volume chiuso** fuori terra dell'intervento (nuova costruzione o ampliamento).
2. Il **volume chiuso**, ai soli fini del presente regolamento, è quello del solido emergente dal piano di campagna sistemato o marciapiede, compresi i sottotetti abitabili. Il computo si effettua dividendo la superficie laterale (tra il terreno sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio piano abitabile) di tutte le fronti del fabbricato per il perimetro di base e moltiplicando il risultato così ottenuto per l'area di base. A tale computo va aggiunto, se è abitabile, il volume del sottotetto.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il volume di cui al precedente comma 2 è computato, esclusivamente sull'incremento. Al contributo si applicano le riduzioni di cui all'articolo 6 del presente Regolamento.
4. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **è dovuto interamente** nelle seguenti ipotesi:
 - le cantine e i relativi corridoi di servizio (lettera c, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli **comprese** le autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (lettera g, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi (lettera h, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
5. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato secondo i commi precedenti, **è determinato nella misura del 30%** nei seguenti casi:
 - le tettoie (art. 41 del Regolamento igienico Edilizio) e le costruzioni ad esse assimilabili;
6. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **non è dovuto** nelle seguenti ipotesi:
 - i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali (lettera a, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente (lettera b, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80 (lettera d, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80 (lettera e, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni (lettera f, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio).

Articolo 11 – Fabbricati rurali non in esenzione

1. Gli interventi per i quali non è prevista la gratuità di cui all'art. 17 c. 3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sono:

- a) per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della “Guida all’accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all’applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell’integrità fondiaria. Istruzioni per l’applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05”, pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all’art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
- b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
- c) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.

Articolo 12 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della S.L. di ogni piano (vedi definizione di piano all’art. 25 del Regolamento Igienico Edilizio) dell'intervento. Nel computo del numero dei piani sono **compresi** quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture quando concorrono al computo della SL (nuova costruzione o ampliamento).
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo è computato, con le riduzioni di cui all'articolo 6, esclusivamente sulla base della eventuale S.L. oggetto di incremento.
3. Per gli edifici o locali accessori verrà applicato il contributo di costruzione specifico per la tipologia di destinazione di cui sono accessori.
4. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **è dovuto interamente** nelle seguenti ipotesi:
 - le cantine e i relativi corridoi di servizio (lettera c, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli **comprese** le autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (lettera g, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
 - le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi (lettera h, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio).
5. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato secondo i commi precedenti, **è determinato nella misura del 30%** nei seguenti casi:
 - le tettoie (art. 41 del Regolamento igienico Edilizio) e le costruzioni ad esse assimilabili;
6. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **non è dovuto** nelle seguenti ipotesi:

- i portici, i “piani pilotis” e le gallerie pedonali (lettera a, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente (lettera b, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
- i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80 (lettera d, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
- i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80 (lettera e, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio);
- i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni (lettera f, art. 15 del Regolamento igienico Edilizio).

Articolo 13 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi di nuova costruzione per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle tabelle 10 e 11; il contributo per gli interventi di ristrutturazione è calcolato con le modalità di cui all'articolo 12, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle 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.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 10, con la dizione Attività produttive, e attività inerenti alla Pietra di Luserna.
5. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione **non è dovuto** se viene presentato all'Amministrazione Comunale un atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile. Tale atto è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spesa del concessionario.
6. Presentazione all'Amministrazione comunale di un atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività economica tale atto è trascritto, a cura ed a spese del concessionario, su registri della proprietà immobiliare.
7. Sono ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli impianti sportivi ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali gli stadi e i palazzetti dello sport.
8. Sono, infine, ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le attività fieristiche ed espositive.

Articolo 14 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle tabelle 12 e 13.

2. Sono considerati interventi per attività commerciali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 10, con la dizione Attività commerciali.

Articolo 15 - Interventi per attività turistico-ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base delle tabelle 12 e 13.
2. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 10, con la dizione Attività turistico-ricettive.

Articolo 16 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle citate tabelle 12 e 13.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 10, con la dizione Attività terziarie e direzionali.

Articolo 17 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base delle tabelle n 10, 11, 12, 13, 14.

Articolo 18 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.
2. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla destinazione principale. Nel caso in cui la destinazione accessoria sia di tipo residenziale tale disposizione si applica a condizione che sia prodotto vincolo notarile, registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, con il quale risulti che le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Articolo 19 – Contributo Straordinario

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.
2. Le modalità di calcolo del contributo straordinario e l'ambito di applicazione dello stesso sono quelle stabilite dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 o quelle in vigore al momento della determinazione degli importi definitivi.

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica deliberazione della Giunta Comunale, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi 23 e 24, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 21 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 22 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
2. La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato. La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole: "Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 del Codice Civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune."

CAPO III – AREE PER STANDARSD

Articolo 23 – Cessione di aree per standard o loro monetizzazione

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base dell'allegata tabella 15. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato a mezzo lettera ai soggetti interessati, precisando termini e modalità per effettuare il versamento.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.
3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite al precedente art.6;
4. Per la determinazione delle superfici da monetizzare, derivanti dalla capacità insediativa teorica, si rimanda Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., art. 12.
5. È consentito il pagamento rateizzato degli importi relativi alle monetizzazioni di aree per standard di servizi qualora superiori a €5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti all'articolo 4.
6. La possibilità di rateizzazione è ammessa solo a coloro che, al momento della determinazione dell'importo da monetizzare non risultino in condizione di morosità nei confronti del comune di Luserna San Giovanni, in relazione al pagamento di tributi comunali afferenti all'attività edilizia.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 24 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1. È dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Articolo 25 – Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1.

Articolo 26 - Costo di costruzione

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9.
2. Con Delibera di Giunta, il Comune provvede annualmente ad aggiornare il costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. I titoli abilitativi edilizi comportano la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione a seconda del tipo di destinazione d'uso del fabbricato:

- 3.1. Per quanto riguarda i **nuovi immobili** a destinazione **residenziale** l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con disposizione Regionale, nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune;
- 3.2. Per quanto riguarda gli interventi su **immobili esistenti** a destinazione **residenziale** in caso di ampliamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso oneroso, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo sulla base del più aggiornato Prezzario Regione Piemonte.
4. Per quanto riguarda le costruzioni **turistiche commerciali e direzionali/terziario** il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione sia nel caso di **nuovi interventi** che nel caso di **edifici esistenti**, si conteggia applicando le seguenti percentuali al costo analitico della costruzione derivante da computo metrico estimativo sulla base del più aggiornato elenco Prezzi Regione Piemonte:
- 4% per edifici turistico ricettivi con caratteristiche non di lusso;
 - 6% per edifici turistico ricettivi con caratteristiche di lusso;
 - 4% per edifici commerciali a carattere cooperativo;
 - 5% per edifici commerciali;
 - 10% per edifici a carattere direzionale/terziario;
5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
6. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della superficie residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso. Il contributo è calcolato sulla differenza tra il costo analitico della costruzione in variante e quello in progetto, derivanti da computi metrici estimativi sulla base del più aggiornato elenco Prezzi Regione Piemonte

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 27 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 - 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.
3. Restano fatte salve eventuali modalità di applicazione, in regime transitorio, introdotte dalle deliberazioni di approvazione delle revisioni del presente regolamento.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI



ALLEGATO 1 – DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Relazione introduttiva

Il D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico dell'edilizia*) e successive modifiche e integrazioni, all'art. 16, comma 1, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In particolare, gli oneri di urbanizzazione rappresentano un contributo che chi costruisce deve corrispondere al Comune a titolo di partecipazione alle spese che lo stesso Comune deve affrontare sia per infrastrutturare e servire i quartieri di nuova realizzazione, sia per mantenere in efficienza le infrastrutture e i servizi già esistenti.

Il comma 4 dello stesso articolo di legge stabilisce poi che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

I successivi commi 6 e 9 dello stesso articolo prescrivono inoltre 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, mentre il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni e viene adeguato annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ivi compresi i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Per determinare dunque il valore unitario aggiornato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati utilizzati i criteri e le tabelle forniti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977 e successive modifiche e integrazioni.

Innanzitutto si è proceduto alla determinazione dei parametri di cui alle Tabelle A, B e D dell'Allegato "0" della citata D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977.

Non sono applicabili i parametri di cui alla Tabella B (Parametro in funzione delle caratteristiche geografiche), poiché il Comune di Luserna San Giovanni è situato a un'altezza inferiore ai 900 metri sul livello del mare, e alla Tabella C1 (Parametro da applicare nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale vigente), in quanto il Comune di Luserna San Giovanni è dotato di PRG approvato.

Successivamente, si è provveduto ad analizzare la suddivisione del territorio operata dal vigente strumento urbanistico generale in merito al carico urbanistico, che può essere rappresentata nel seguente riepilogo:

- zone di completamento (R7), superficie mq 52.600, indice territoriale medio 0,41 mc/mq;
- zone urbanistiche di trasformazione urbana (TU), superficie mq 69.048, indice territoriale medio 0,30 mc/mq;
- zone in tessuto edilizio esistente, superficie mq 47.700 (teorica, determinata dalla trasformazione del numero di abitanti insediabili nel tessuto edilizio esistente, corrispondenti a 530 ab, come indicato nella relazione illustrativa della proposta tecnica di progetto definitivo)

Per la determinazione dei costi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria si è proceduto come segue:

- sia per le opere di urbanizzazione primaria che secondaria si è utilizzato il criterio sintetico, assumendo come dato di riferimento i valori contenuti nella Tabella 2 allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 260 del 13 maggio 1992 “Aggiornamento contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” e provvedendo ad aggiornarne i valori secondo l'indice di incremento percentuale rilevato dall'ISTAT sui costi di costruzione da maggio 1992 a settembre 2021, ultimo dato disponibile, pari al 175,9%;
- In entrambi i casi, ai costi così ottenuti si sono applicate le maggiorazioni previste per gli oneri indotti e corrispondenti al 7% per le opere di urbanizzazione primaria e 25% per le opere di urbanizzazione secondaria;
- il parametro in funzione della dimensione demografica attuale e della sua dinamica negli ultimi quindici anni, individuato nella Tabella A dell'Allegato “0” D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, e pari a a1) 0,80, a2) 1,10;
- il coefficiente di variazione media dei costi di costruzione in funzione dell'area territoriale in oggetto, che per Luserna San Giovanni è individuato in d1) 0,90 e d2) 1 (cfr. Scheda B dell'Allegato n. 2 alla D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977;

Con i dati così ottenuti, utilizzando le Tabelle n. 3 e 4 dell'Allegato 3 e le Tabelle 5 e 6 dell'Allegato 4 della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, si sono determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la residenza, le attività produttive e quelle commerciali, direzionali, turistico-ricettive, relativi a interventi di nuovo impianto in aree non urbanizzate.

Gli oneri unitari di base come sopra determinati utilizzano come presupposto un costo unitario delle opere di urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione, basato su un unico indice di edificabilità teorico pari a 1 mc/mq.

Appare dunque evidente che la loro applicazione diffusa e indifferenziata sull'intero territorio comunale, a prescindere, cioè, dall'effettiva capacità edificatoria delle aree, non sarebbe corretta, poiché, a parità di estensione dell'area di intervento, l'incidenza dei costi di urbanizzazione per ogni metro cubo edificabile cresce in modo inversamente proporzionale all'indice di edificabilità.

A tale scopo, la D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977 ha indicato nella Tabella C allegata alla medesima deliberazione i parametri correttivi applicabili a seconda della diversità delle varie zone di intervento.

Da un lato una più equa distribuzione dei costi di urbanizzazione correlata alla capacità edificatoria della zona di intervento, in aderenza con il concetto per cui il contributo da versare in corrispettivo monetario non può essere inferiore al costo reale delle opere di urbanizzazione valutato secondo stime analitiche, dovendo sempre essere rispettato il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione delle opere.

Dall'altro una riduzione dell'onere unitario nelle zone già urbanizzate, dove il contributo è finalizzato al mantenimento in efficienza delle urbanizzazioni già esistenti, il che può rappresentare un indubbio incentivo per gli interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, rispetto a quelli in aree di nuovo impianto, che implicano consumo di suolo e costi di soglia più elevati.

In conclusione, la determinazione dei valori di base aggiornati degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stimati secondo le indicazioni della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977 e sue successive modifiche e integrazioni, è esplicitata nelle Tabelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

I valori di riferimento per gli interventi edilizi, risultanti cioè dall'applicazione ai valori di base dei coefficienti, sono contenuti nelle Tabelle 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Raffronto con i valori con alcuni comuni della zona
Insediamento residenziale in aree completamento

Comune di Luserna San Giovanni

primaria €/mc 11,11 secondaria €/mc 8,92

Comune di Bricherasio

primaria €/mc da 10,02 a 12,53 secondaria €/mc da 7,74 a 9,67

Comune di Osasco

primaria €/mq 25,00 (€/mc 8,33) secondaria €/mq 26,72 (€/mc 8,91)

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI



ALLEGATO 2 – RIDETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI

Premessa

In accordo con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, nella presente relazione sono esplicitati i criteri per la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti.

Considerato che la monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore delle superfici dei terreni destinati a standard non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite; - l'art. 21, c. 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., impone la corresponsione al Comune di una *"somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"*, somme da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi si ritiene opportuno con la presente relazione di definire una procedura di calcolo al fine di pervenire a regole che determinino importi coerenti con i valori di mercato e conformi alla norma.

Con la presente stima si provvederà alla valutazione dei valori minimi da applicare nelle differenti zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, così come specificato all'Allegato 2 "Planimetria".

Riferimenti Normativi

La monetizzazione degli standard urbanistici, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall' art.13, lettera B delle Norme di Attuazione (N.d.A.) *" Il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili: in tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree ai fini della gestione pubblica del territorio comunale, da effettuare secondo gli importi e i criteri che saranno stabiliti dall'Amministrazione con successiva Deliberazione di Giunta Comunale, purché la totalità delle aree per servizi di tutto il P.R.G.C. ottemperi comunque ai minimi prescritti dall'Art. 21"*.

Criteri per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione.

Il metodo adottato parte con l'individuazione di "zone omogenee" di Piano su cui basare una valutazione della consistenza degli standard. Sono stati selezionati, come prima approssimazione, le "zone urbanistiche" e sono state analizzate su base geografiche le loro macrocaratteristiche. Sono aree delimitate dalle infrastrutture principali e caratterizzate da un diverso tessuto urbano o da una specializzazione funzionale. Successivamente per le singole zone si è ricavato un valore monetario, non inferiore a quello di esproprio, come soglia di riferimento per ciascuna zona, distinto per destinazione d'uso prevalente ammessa dal Piano Regolatore.

Il valore di monetizzazione per le aree a servizi (Vas) con destinazione d'uso residenziale è dato da:

$$V_{ma} = V * K * I_p$$

Dove

- **V_{ma}** = Valore aree a servizio €/mq
- **V** = Valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, desunto Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate €/mq "adeguato" con raffronto comuni contermini;
- **K** = che rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, è calcolato mediante raffronto dei dati, prendendo come riferimento i valori desunti dalle quotazioni del Consulente Immobiliare – aggiornamento primavera 2016 (di cui si allega stralcio, dove K è rappresentato dall'indice i.a. %)

PRIMAVERA 2016 - COMPRAVENDITE						LOCAZ. DI ABITAZIONI	
CITTÀ	ZONA	AB. NUOVE	AB. RECENTI	NEGOZI	I.A. %	LIBERE	PROROGHE
Terni	<i>centro</i>	2650	2000	4100	25	92	86
	<i>semic.</i>	1800	1500	2000	21	74	70
	<i>periferia</i>	1600	1200	1300	19	64	56
Torino	<i>centro</i>	5000	3850	6100	50	158	138
	<i>semic.</i>	3200	2700	3050	36	110	100
	<i>periferia</i>	2550	2100	2250	26	90	84

LOCALITÀ	ABITAZIONI	NEGOZI	LOCAZ. ABIT.
Piossasco	2.3/1.7/1.5	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Rivoli	3.1/2.2/1.7	3.4/2.0/1.4	106/84/66
S.Benigno C.	2.0/1.5/1.4	1.6/1.1/1.0	70/60/56
Sauze d'Oulx	4.3/3.4/2.7	3.4/2.2/1.9	150/120/100
Sestrièrè	6.6/4.9/3.7	3.8/2.3/1.9	240/180/148
Settimo T.	2.6/1.8/1.7	2.8/1.7/1.3	106/76/70
Susa	2.0/1.6/1.3	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Torre Pellice	1.8/1.4/1.2	1.7/1.4/1.1	68/56/50

La relazione tra la quotazione immobiliare e il valore di K per confronto dei dati dà come risultato:

- K zona I (centro)= 18,5%
- K zona II, III (semicentro)= 14,5 %
- K zona IV (periferia) = 13,00%
- **I_p** = "indice medio di progetto" per aree aventi specifica destinazione d'uso.

Per le aree residenziali in zona 2 è stato calcolato indice in modo analitico sulle aree di Completamento R7.

Per la rimanente parte del territorio sono stati attribuiti indici indicativi riferiti all'edificato consolidato.

TABELLA DI CALCOLO

RESIDENZIALE	V	K	Ip	Vma
ZONA 1 centrale	1 212,50 €	0,185	0,25	56,08 €
ZONA 2 semicentrale	1 200,00 €	0,145	0,14	24,36 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	1 200,00 €	0,145	0,1	17,40 €
ZONA 4 resto del territorio	887,50 €	0,130	0,14	16,15 €
COMMERCIALI-DIREZIONALI-TURISTICO RICETTIVI				
ZONA 1 centrale	1 000,00 €	0,185	1	185,00 €
ZONA 2 semicentrale	900,00 €	0,145	1	130,50 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	900,00 €	0,145	1	130,50 €
ZONA 4 resto del territorio	900,00 €	0,130	1	117,00 €
PRODUTTIVE-ARTIGIANALI				
ZONA 1 centrale	400,00 €	0,145	1	58,00 €
ZONA 2 semicentrale	340,00 €	0,145	1	49,30 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	340,00 €	0,185	1	62,90 €
ZONA 4 resto del territorio	300,00 €	0,130	1	39,00 €

MONETIZZAZIONE STANDARD

RESIDENZIALE	Importo arrotondato €/mq
ZONA 1 centrale	56,00 €
ZONA 2 semicentrale	24,00 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	17,00 €
ZONA 4 resto del territorio	16,00 €
COMMERCIALE-DIREZIONALE-TURISTICO RICETTIVO	
ZONA 1 centrale	185,00 €
ZONA 2 semicentrale	130,00 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	130,30 €
ZONA 4 resto del territorio	117,00 €
PRODUTTIVO-ARTIGIANALE	
ZONA 1 centrale	58,00 €
ZONA 2 semicentrale	49,00 €
ZONA 3 comparti a destinazione prevalente produttiva	63,00 €
ZONA 4 resto del territorio	39,00 €

Per le ZONE vedi "Tavola 1"

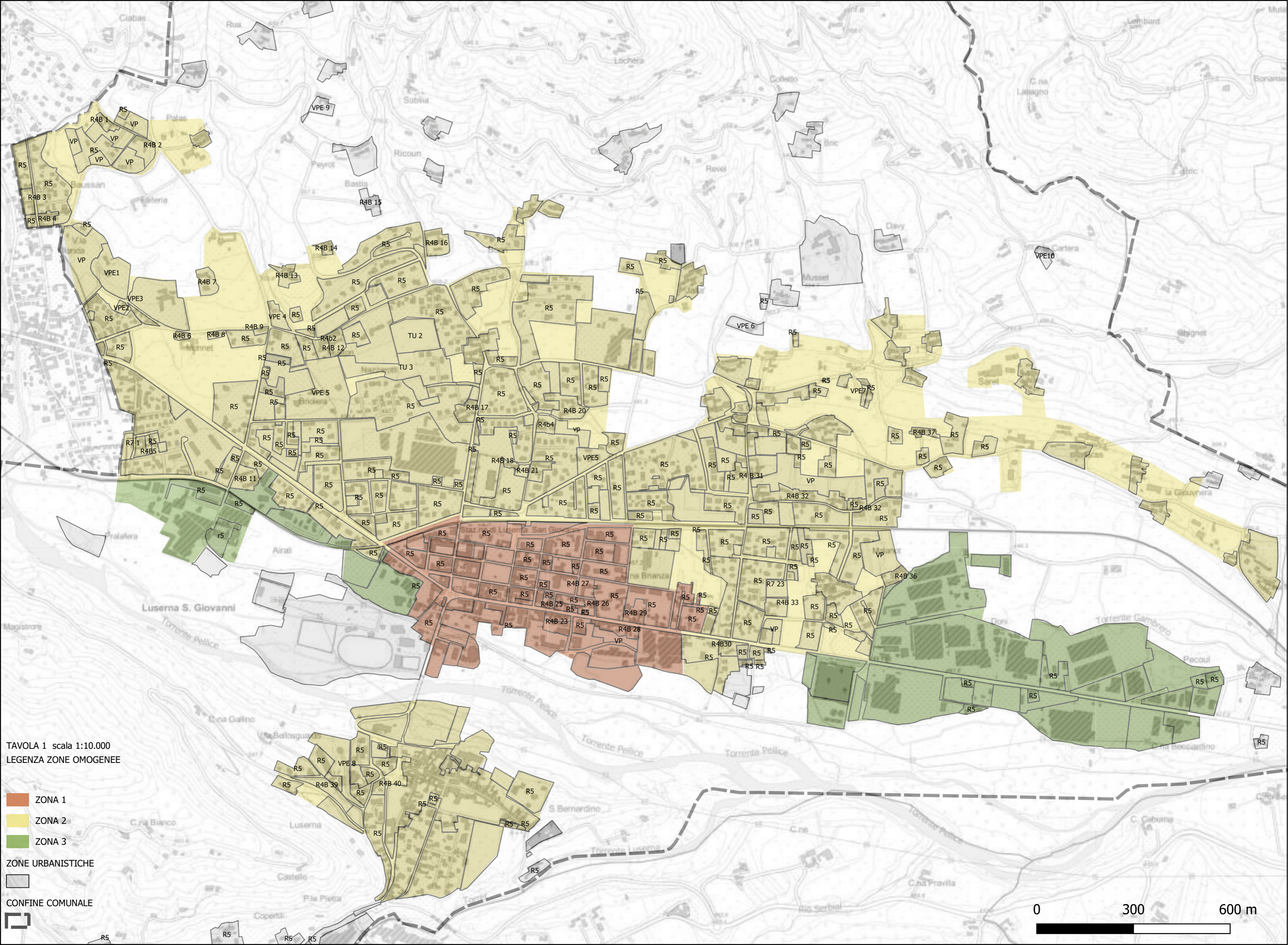


TAVOLA 1 scala 1:10.000
 LEGENZA ZONE OMOGENEE

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3

ZONE URBANISTICHE

CONFINE COMUNALE



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI



TABELLE 1-14

COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI				TABELLA N. 1	
Parametri del Comune					
a)	popolazione nel 1961	n.	6 257		
b)	popolazione nel 2020	n.	7 172		
c)	hm (del capoluogo)	m.	473		
1.0	Calcolo dei parametri sulla base dei sub. A), b), c) dell'art. 5 della Legge 10/77 da applicare alla stima delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.				
					parametro
1.1	popolazione 2020	n.	7 172	0,80	a1
1.2	(pop. 2020 - pop 61)/ pop 61		0,1462	1,10	a2
1.3	hm (del capoluogo)		473	1,00	b
1.4	pop 2020 I		7 172	0,90	d1
	pop 2020 II		7 172	1,00	d2
	Parametro OO.UU. Primaria		a1xa2xbxd1	0,792	
	Parametro OO.UU. Secondaria		a1xa2xbxd1	0,880	

TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione PRIMARIA per un insediamento teorico di 5.000 ab. SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 608.108 - INDICE TERRITORIALE: 0,74 - ABITANTE = 90 mc								TABELLA N. 2
Opere di urbanizzazione primaria		incidenza unità fisica per unità di superficie		quantità di infrastruttura	costo unitario infrastruttura (€)	costo totale infrastruttura (€)	costo medio per abitante (€)	costo medio per mc edificio (1 ab. x 90 mc) (€)
		1		2	3	4	5	6
sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq	0,150	mq	91 216,22	€ 25,98	€ 2 369 797,30	€ 473,96	5,27
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi								
impianto di depurazione	ml/mq	0,015	m	9 121,62	€ 262,18	€ 2 391 506,76	€ 478,30	5,31
acqua	ml/mq	0,015	m	9 121,62	€ 95,66	€ 872 574,32	€ 174,51	1,94
parcheggio	-	2,500	mq	12 500,00	€ 25,98	€ 324 750,00	€ 64,95	0,72
illuminazione	ml/mq	0,015	m	9 121,62	€ 106,29	€ 969 537,16	€ 193,91	2,15
Costo parziale opere di urbanizzazione primaria								15,40
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi con la realizzazione di: a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento; b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico; c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere.							7%	1,08
Costo globale opere urbanizzazione primaria								16,47

AREE DI COMPLETAMENTO (R7)								TABELLA N. 3
Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione PRIMARIA per un insediamento teorico di 5.000 ab. SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 1.097.561 - INDICE TERRITORIALE: 0,41 - ABITANTE = 90 mc								
Opere di urbanizzazione primaria		incidenza unità fisica per unità di superficie		quantità di infrastruttura	costo unitario infrastruttura (€)	costo totale infrastruttura (€)	costo medio per abitante (€)	costo medio per mc edificio (1 ab. x 90 mc) (€)
		1		2	3	4	5	6
sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq	0,150	mq	164 634,15	€ 25,98	€ 4 277 195,12	€ 855,44	9,50
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi								
impianto di depurazione	ml/mq	0,015	m	16 463,41	€ 262,18	€ 4 316 378,05	€ 863,28	9,59
acqua	ml/mq	0,015	m	16 463,41	€ 95,66	€ 1 574 890,24	€ 314,98	3,50
parcheggio	-	2,500	mq	12 500,00	€ 25,98	€ 324 750,00	€ 64,95	0,72
illuminazione	ml/mq	0,015	m	16 463,41	€ 106,29	€ 1 749 896,34	€ 349,98	3,89
Costo parziale opere di urbanizzazione primaria								27,21
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi con la realizzazione di: a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento; b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico; c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere.							7%	1,90
Costo globale opere urbanizzazione primaria								29,11

AREE URBANE DI TRASFORMAZIONE (TU)								TABELLA N. 4
Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione PRIMARIA per un insediamento teorico di 5.000 ab. SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 1.500.000 - INDICE TERRITORIALE: 0,30 - ABITANTE = 90 mc								
Opere di urbanizzazione primaria		incidenza unità fisica per unità di superficie		quantità di infrastruttura	costo unitario infrastruttura (€)	costo totale infrastruttura (€)	costo medio per abitante (€)	costo medio per mc edificio (1 ab. x 90 mc) (€)
		1		2	3	4	5	6
sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq	0,150	mq	225 000,00	€ 25,98	€ 5 845 500,00	€ 1 169,10	12,99
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi								
impianto di depurazione	ml/mq	0,015	m	22 500,00	€ 262,18	€ 5 899 050,00	€ 1 179,81	13,11
acqua	ml/mq	0,015	m	22 500,00	€ 95,66	€ 2 152 350,00	€ 430,47	4,78
parcheggio	-	2,500	mq	12 500,00	€ 25,98	€ 324 750,00	€ 64,95	0,72
illuminazione	ml/mq	0,015	m	22 500,00	€ 106,29	€ 2 391 525,00	€ 478,31	5,31
Costo parziale opere di urbanizzazione primaria								36,92
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi con la realizzazione di: a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento; b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico; c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere.							7%	2,58
Costo globale opere urbanizzazione primaria								39,50

Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti																	TABELLA N. 5	
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		standard urbanistici di progetto	tassi di scolarizzazione e (% su popolazione totale)	utenti per 5.000 abitanti	n. sezioni per soddisfare utenti col. 3	utenti serviti	superficie minima per utente	superficie minima della infrastruttura	costo infrastruttura per unità di superficie	costo medio unitario per acquisto area	costo medio per raggruppamento	superficie minima per intervento	costo medio unitario per acquisto area	costo totale per acquisto area	costo totale per interventi (10:13)	costo medio per abitante	costo per mc edificabile (1 ab = 90 mc)	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
		mq/ab	%	n.	n.	n.	mq	mq	€/mq	€	€	mq	€	€	€	€	€	€
Infrastrutture scolastiche	asili nido	5	1,68%	84	3	87	10,00	870	736,93 €	641 129,10 €	2 312 649,92 €	25 000	5,90 €	147 500,00 €	2 460 149,92 €	492,03 €	5,47 €	
	scuole materne		1,60%	80	3	87	6,67	580	651,90 €	378 291,05 €								
	elementari		4,00%	200	8	216	7,08	1 529	396,81 €	606 833,60 €								
	scuole medie		3,00%	150	6	168	9,61	1 614	425,15 €	686 396,17 €								
attrezzature verdi e sport	giardini e parchi pubblici	12,5						52500	12,99 €	681 975,00 €	1 225 275,00 €	62 500	5,90 €	368 750,00 €	1 594 025,00 €	318,81 €	3,54 €	
	impianti sportivi							10000	54,33 €	543 300,00 €								
attrezzature civiche	mercati; delegazioni comunali; centri civici culturali socio sanitari	5						4 000	382,64 €		1 530 560,00 €	25 000	5,90 €	147 500,00 €	1 678 060,00 €	335,61 €	3,73 €	
	spazi di sosta e parcheggio	2,5						12 500	40,27 €		503 375,00 €	12 500	5,90 €	73 750,00 €	577 125,00 €	115,43 €	1,28 €	
Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria																1 261,87 €	14,02 €	
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi con la realizzazione di:																		
a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale																		
b) impianto di smaltimento di rifiuti solidi;																		
c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiumi e laghi;																		
d) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno.																		
Costo globale oneri urbanizzazione secondaria																17,53 €		

INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				TABELLA N. 6			
		1	2	3	4	5	6
		ABITANTI (o mc.) ANCORA INSEDIABILI IN OGNI AREA	PERCENTUALE DEI mc. REALIZZABILI IN OGNI AREA RISPETTO AL TOTALE REALIZZABILE	COEFFICIENTE DI COMPENSORIO	COSTO MEDIO INFRASTRUTTURA (Vedi tabelle 2, 3, 4)	PERCENTUALE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OO.UU. PERTINENTI ALLE AREE OGGETTO DI NUOVE CONCESSIONI	$6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $6 = 8 / 7$
TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	Sistema viario pedonale e veicolare	47 700	53,16%	1	€ 5,27	5%	€ 0,14
	Rete ed imp. Per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi				€ 5,31	40%	€ 1,13
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua				€ 1,94	20%	€ 0,21
	Spazi di sosta e di parcheggio				€ 0,72	20%	€ 0,08
	Reti ed impianti di pubblica illuminazione				€ 2,15	5%	€ 0,06
AREA DI COMPLETAMENTO (R7)	Sistema viario pedonale e veicolare	21 420	23,87%		€ 9,50	30%	€ 0,68
	Rete ed imp. Per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi				€ 9,59	65%	€ 1,49
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua				€ 3,50	60%	€ 0,50
	Spazi di sosta e di parcheggio				€ 0,72	40%	€ 0,07
	Reti ed impianti di pubblica illuminazione				€ 3,89	30%	€ 0,28
AREE URBANE DI TRASFORMAZIONE (TU)	Sistema viario pedonale e veicolare	20 610	22,97%	€ 12,99	100%	€ 2,98	
	Rete ed imp. Per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			€ 13,11	100%	€ 3,01	
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua			€ 4,78	100%	€ 1,10	
	Spazi di sosta e di parcheggio			€ 0,72	100%	€ 0,17	
	Reti ed impianti di pubblica illuminazione			€ 5,31	100%	€ 1,22	
	TOTALE PARZIALE	89 730	100,00%				€ 13,11
	Costo analitico Indiretto	€ 13,11					
	Oneri indotti (7%)	€ 0,92					
	Totale parziale	€ 14,03					
	Parametri	0,792					
	Incidenza OO.UU. primaria per mc.	€ 11,11					

INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			TABELLA N. 7				
		1	2	3	4	5	6
		ABITANTI (o mc.) ANCORA INSEDIABILI IN OGNI AREA	PERCENTUALE DEI mc. REALIZZABILI IN OGNI AREA RISPETTO AL TOTALE REALIZZABILE	COEFFICIENTE DI COMPENSORIO	COSTO MEDIO INFRASTRUTTURA (Vedi tabella 5)	PERCENTUALE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OO.UU. PERTINENTI ALLE AREE OGGETTO DI NUOVE CONCESSIONI	6 = 4 X 5 X 3 X 2 6 = 8 : 7
TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	Infrastrutture scolastiche	47 700	53,16%	1	5,47 €	50%	1,45 €
	Attrezzature verdi e sport				3,54 €	60%	1,13 €
	Attrezzature civiche				3,73 €	60%	1,19 €
AREA DI COMPLETAMENTO (R7)	Infrastrutture scolastiche	21 420	23,87%		5,47 €	60%	0,78 €
	Attrezzature verdi e sport				3,54 €	70%	0,59 €
	Attrezzature civiche				3,73 €	70%	0,62 €
AREE URBANE DI TRASFORMAZIONE (TU)	Infrastrutture scolastiche	20 610	22,97%		5,47 €	80%	1,00 €
	Attrezzature verdi e sport				3,54 €	80%	0,65 €
	Attrezzature civiche				3,73 €	80%	0,69 €
	TOTALE PARZIALE	89 730	46,84%				8,11 €
	Costo analitico Indiretto	8,11 €					
	Oneri indotti (25%)	2,03 €					
	Totale parziale	10,14 €					
	Parametri	0,88					
	Incidenza OO.UU. Secondaria per mc.	€ 8,92					

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI				TABELLA N. 8		
Opere di Urbanizzazione primaria	11,11 €	al mc				
opere di urbanizzazione secondaria	8,92 €	al mc				
Onere totale per opere di urbanizzazione	20,03 €	al mc				
CARATTERISTICHE DELLE AREE	Interventi che superano il solo restauro conservativo TIPO II°			Interventi per nuove costruzioni TIPO III°		
	Coeff. Interv.		importo	Coeff. Interv.		importo
	primar.	second.		primar.	second.	
TUTTE LE ZONE ECCETTO TU e R7	0,8	0,8	16,02 €	1	1	20,03 €
AREE DI COMPLETAMENTO (R7)	0,8	0,8	16,02 €	1	1	20,03 €
AREE URBANE DI TRASFORMAZIONE (TU)	1,2	0,8	20,47 €	1,5	1	25,58 €

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CONTRIBUTO DA APPLICARE AI SINGOLI		TABELLA N. 9	
CARATTERISTICHE DELLE ZONE	Interventi di TIPO II° contributo PARZIALE €/mc.		Interventi di TIPO III° contributo TOTALE €/mc.
TUTTE LE ZONE ECCETTO TU e R7	16,02 €		20,03 €
	8,89 €	7,14 €	11,11 € 8,92 €
AREE DI COMPLETAMENTO (R7)	16,02 €		20,03 €
	8,89 €	7,14 €	11,11 € 8,92 €
AREE DI ESPANSIONE (TU)	20,47 €		25,58 €
	13,33 €	7,14 €	16,66 € 8,92 €
AGRICOLE	Caso I° - intervento di insediamento totalmente rurale specifico		
	Caso II° - interventi di insediamenti parzialmente agricolo e residenziale. Il contributo si calcola sulla sola parte residenziale eccedente il volume previsto dall'art. 25 - L.R. n.56/77, con le seguenti aliquote:		
	20,47 €		25,58 €
	Caso III° - interventi di insediamenti totalmente residenziali. Il contributo si calcola sull'intero intervento con le seguenti aliquote:		
20,47 €		25,58 €	

STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE **TABELLA N. 10**

Destinazione d'uso	classificazione per tipo di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add)	costo opere di urbanizzazione per unità di utenza (€/mq)		parametro h	costo opere di urbanizzazione per unità di utenza e per attività produttive (euro)		coeff. K per numero di addetti occupati per l'industria da applicarsi alla colonna 7				costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coeff. K (€/mq)				onere totale opere di urbanizzazione (€/mq)			
		primaria	secondaria		primaria	secondaria	<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.<150 mq/add																	
	1.0 Densità < 40 mq/add																	
	1.1 Industria trasformazione materie prime	23,55	6,17	1,2	28,26	7,40	0,9	0,9	1,0	1,0	6,66	6,66	7,40	7,40	34,92	34,92	35,66	35,66
	1.2 Industrie meccaniche	23,55	6,17	1,0	23,55	6,17	0,7	0,8	0,9	1,0	4,32	4,94	5,55	6,17	27,87	28,49	29,10	29,72
	1.3 Industrie meccaniche di precisione elettronica-ottica	23,55	6,17	0,7	16,49	4,32	0,7	0,8	0,9	1,0	3,02	3,45	3,89	4,32	19,51	19,94	20,37	20,80
	2.0 Densità 40/70 mq/add																	
	2.1 Industria trasformazione materie prime	23,55	6,17	0,8	18,84	4,94	1,0	1,0	1,0	1,0	4,94	4,94	4,94	4,94	23,78	23,78	23,78	23,78
	2.2 Industria manifatt. Varia	23,55	6,17	0,7	16,49	4,32	0,7	0,8	0,9	1,0	3,02	3,45	3,89	4,32	19,51	19,94	20,37	20,80
	3.0 Densità 70:150 mq/add																	
	3.1 Industria trasformazione materie prime	23,55	6,17	0,6	14,13	3,70	1,0	1,0	1,0	1,0	3,70	3,70	3,70	3,70	17,83	17,83	17,83	17,83
	3.2 Industria manifatt. Varia	23,55	6,17	0,5	11,78	3,08	0,7	0,8	0,9	1,0	2,16	2,47	2,78	3,08	13,93	14,24	14,55	14,86
	Classe B: dens.>150 mq/add	****	****															
1.1 Industria trasformazione materie prime	11,78	3,08	0,5	5,89	1,54	1,0	1,0	1,0	1,0	1,54	1,54	1,54	1,54	7,43	7,43	7,43	7,43	
1.2 Industria manifatt. Varia	11,78	3,08	0,5	5,89	1,54	1,0	1,0	1,0	1,0	1,54	1,54	1,54	1,54	7,43	7,43	7,43	7,43	
ATTIVITA' di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio											Contributo fissato in modo empirico e pari a euro per mq € 0,10							

Nota generale:

Le attività artigiane sono parificate, agli effetti dei presenti contributi, alle indicazioni dell'industria della Classe "A" punto 3.1 e 3.2 della presente tabella.

Le attività fieristiche espositive sono parificate, agli effetti dei presenti contributi, alle indicazioni dell'industria della Classe "B" punto 1.2 della presente tabella.

Ad esse sono inoltre parificati i locali autorimesse e magazzini che superano i limiti previsti nelle Tab. 8 e 9 e gli analoghi locali di uso autonomo.

ATTIVITA' PRODUTTIVE - Contributo da applicare ai singoli interventi					TABELLA N. 11			
classificazione per tipo di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add)	intervento di tipo il° contributo PARZIALE (euro/mq)				intervento di tipo il° contributo TOTALE (euro/mq)			
	<50	50:200	200:1.000	>1.000	<50	50:200	200:1.000	>1.000
Numero addetti	<50	50:200	200:1.000	>1.000	<50	50:200	200:1.000	>1.000
Classe A: dens.<150 mq/add								
1.0 Densità < 40 mq/add								
1.1 Industria trasformazione materie prime	27,94	27,94	28,53	28,53	34,92	34,92	35,66	35,66
1.2 Industrie meccaniche	22,30	22,79	23,28	23,78	27,87	28,49	29,10	29,72
1.3 Industrie meccaniche di precisione elettronica-ottica	15,61	15,95	16,30	16,64	19,51	19,94	20,37	20,80
2.0 Densità 40/70 mq/add								
2.1 Industria trasformazione materie prime	19,02	19,02	19,02	19,02	23,78	23,78	23,78	23,78
2.2 Industria manifatt. Varia	15,61	15,95	16,30	16,64	19,51	19,94	20,37	20,80
3.0 Densità 70:150 mq/add								
3.1 Industria trasformazione materie prime	14,27	14,27	14,27	14,27	17,83	17,83	17,83	17,83
3.2 Industria manifatt. Varia	11,15	11,39	11,64	11,89	13,93	14,24	14,55	14,86
Classe B: dens.>150 mq/add								
1.1 Industria trasformazione materie prime	5,94	5,94	5,94	5,94	7,43	7,43	7,43	7,43
1.2 Industria manifatt. Varia	5,94	5,94	5,94	5,94	7,43	7,43	7,43	7,43
ATTIVITA' di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio					Contributo fissato in modo empirico e pari a euro per mq			€ 0,10
<p>Nota generale: il contributo da versare per le opere "necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi e quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche" va valutato sulla base di stime reali, ammettendosi sempre l'equivalenza tra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario. Nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>								

ATTIVITA' COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICO-RICETTIVE, LUDICO RICREATIVE				TABELLA N. 12		
Stima sintetica per tipo di attività	superficie netta	Opere di urbanizzazione PRIMARIA *		Opere di urbanizzazione SECONDARIA **		Totale (€/mq)
		parametro	€/mq	parametro	€/mq	
Attività commerciali ***	S <= 200 mq	1	49,99 €	0,25	10,04 €	60,02 €
	200 mq < S < 2.000 mq	1,2	59,98 €	0,25	10,04 €	70,02 €
	S > 2.000 mq	1,5	74,98 €	0,25	10,04 €	85,02 €
Attività direzionali ***		1,5	74,98 €	0,25	10,04 €	85,02 €
Attività turistico-ricettive, ludico-sportive		1	49,99 €	1	40,15 €	90,14 €
ATTIVITA' di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	Contributo fissato in modo empirico e pari a euro per mq					0,10 €
<p>Nota generale</p> <p>* si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari alla incidenza delle OO.UU. primaria relativa alla residenza: euro 999,71 per 90 mc, = a euro 999,71 per 20 mq</p> <p>** si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. Secondaria sia pari a 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. Secondaria relativa alla residenza: euro 803,00 per 90 mc, = a euro 803,00 per 20 mq</p> <p>*** si presume in prima approssimazione per le attività direzionali, per le OO.UU. primarie e secondarie una incidenza pari a quelle delle attività commerciali per S>2.000 mq.</p> <p>N.B. I magazzini, le autorimesse e i locali accessori alle attività previste in tabella si considerano alla stessa stregua dei locali dai quali dipendono.</p>						

ATTIVITA' COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICO-RICETTIVE, LUDICO RICREATIVE				TABELLA N. 13	
CONTRIBUTO DA APPLICARE AI SINGOLI INTERVENTI					
Classificazione per tipo di attività	superficie netta	Interventi che superano il solo restauro conservativo TIPO II°		Interventi per nuove costruzioni TIPO III°	
		parametro	€/mq	parametro	€/mq
Attività commerciali	S ≤ 200 mq	0,8	48,02 €	1	60,02
	200 mq < S < 2.000 mq	0,8	56,02 €	1	70,02
	S > 2.000 mq	0,8	68,01 €	1	85,02
Attività direzionali		0,8	68,01 €	1	85,02
Attività turistico-ricettive, ludico-sportive		0,8	72,11 €	1	90,14
ATTIVITA' di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	Contributo fissato in modo empirico e pari a euro per mq				0,10 €
<p>Nota generale:</p> <p>I magazzini, le autorimesse e i locali accessori alle attività previste in tabella si considerano:</p> <p>1) alla stessa stregua dei locali principali da cui dipendono, ove ne costituiscano componente diretta senza possibilità di uso autonomo;</p> <p>2) alla stregua dei locali d'uso autonomo, quali magazzini e autorimesse, parificati in tal caso ai locali produttivi di cui al punto 3.2, tab. 10, ove i medesimi non rientrino nelle previsioni del punto precedente.</p>					

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AI FABBRICATI RURALI NON IN ESENZIONE			TABELLA 14	
		valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi in classe B (€/mq)	coefficiente di riduzione	importo da calcolarsi sulla SUL (€/mq)
a	strutture coperte adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti)	7,43	0,30	2,23
b	altre strutture coperte chiuse o semichiusate (con pareti su più di un lato) (capannoni deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc...)	7,43	0,40	2,97
c	fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola non esenti	100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali	1,00	importo da calcolarsi sulla volumetria lorda (€/mc)
in caso di interventi di ristrutturazione il contributo per opere di urbanizzazione è ridotto del 50% (pari alla metà di quanto determinato per le nuove costruzioni).				
ATTIVITA' di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio		Contributo fissato in modo empirico e pari a euro per mq		0,10 €