

Aggiornamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ex art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 - Revisione delle tabelle per il calcolo e l'applicazione .

RELAZIONE ILLUSTRATIVA METODOLOGICA

PREMESSA

Inquadramento generale

La legge n°10/77 recante “*Norme sull’edificabilità dei suoli*” (cosiddetta Bucalossi) ha sancito due principi fondamentali: a) che ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 1) comporta il rilascio della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) , b) che il rilascio della concessione (oggi permesso di costruire) è a titolo oneroso.

La concessione comporta infatti la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione .

L’elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è rinvenibile nell’art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 (come modificato dalla Legge N° 865/1971) oggi riversato nell’articolo 16 del Testo Unico dell’edilizia, D.P.R. 6.6.2001,n. 380.

Le grandezze rilevanti ai fini del calcolo delle quantità edilizie per la determinazione degli oneri di urbanizzazione non sono determinate univocamente a livello nazionale, bensì stabilite dalle norme regionali e quindi dalla applicazione di queste a livello comunale .

L’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dunque, è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

- all’ampiezza ed all’andamento demografico dei comuni;
- alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell’art. 41-quinquies della legge n. 1150/1942, nonché delle leggi regionali.

La Regione Piemonte, in ottemperanza alle disposizioni di cui agli artt. 5 e 10 della legge n°10/77, con deliberazione consiliare n°179/CR-417 0 del 26 maggio 1977, ha :

- a) stabilito i criteri generali per la valutazione dei costi di base relativi alle spese di urbanizzazione così come esplicitati negli allegati 0, 1, 2, 3 e 4 ,
- b) definito le tabelle parametriche A, B, C e D relative alla determinazione dei contributi per le opere di urbanizzazione,
- c) approntato le norme generali per l’applicazione delle tabelle parametriche .

I Comuni, per addivenire alla determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione possono, in base alla deliberazione consiliare n°179/CR-4170 del 26 maggio 1977 ed alla circolare Prot. n. 780 del 18 luglio 1977, avvalersi o del metodo analitico o del metodo sintetico. Entrambi conducono ai seguenti due risultati :

1. Valutazione del costo delle opere di urbanizzazione per mc di concessione, che costituisce il valore 1 di riferimento
2. Successiva determinazione dell’incidenza del costo delle opere di urbanizzazione con l’applicazione dei parametri relativi ad ogni comune (parametro comunale complessivo).

L’art. 51 della Legge Regionale 05.12.1977 n°56 e s.m. ed i. recante norme sulla “*Tutela ed uso del suolo*”, ha disposto invece – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo suddetto (art. 5 legge n°10/77) – l’elencazione delle opere di urbanizzazione distinguendole in primaria, secondaria ed indotta .

Successivamente, con provvedimento n° 615/CR-1660 del 01.02.2000, il Consiglio Regionale ha modificato la D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26.05.1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l’integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali , riformulando quindi la Tabella parametrica C . Nella stessa deliberazione è stata altresì stabilita l’efficacia della regolamentazione in argomento , fino all’approvazione della “ legge e della relativa

metodologia applicativa con le quali sarà riformata l'intera disciplina normativa del contributo di concessione".

La legge n°10/77 è stata infine modificata nel 2001 con l'entrata in vigore del D.P.R. N° 380/2001 e s.m. e i. *Testo Unico dell' Edilizia* e le relative prescrizioni in materia di onerosità delle attività edilizie come più sopra illustrate , sono state sostanzialmente confermate e trasfuse all'art . 16 .

Nel medesimo articolo, ai commi 7, 7-bis ed 8 , sono inoltre puntualmente elencati gli interventi ai quali sono afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , mentre al comma 6 si richiama l'onere, in capo al Comune, di provvedere all'aggiornamento, con cadenza quinquennale, degli oneri in conformita' alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. L'elencazione e la definizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie riportate ai commi 7, 7-bis e 8 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, sono state infine formalmente richiamate all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 così come modificato dalla L.R. n. 3/2013. Contestualmente la L.R. n. 3/2013 ha modificato il comma 2 dell'art. 52 della L.R. n. 56/1977, stabilendo che *“ per la valutazione dei costi-base delle opere di urbanizzazione è da assumere prioritariamente il metodo della stima analitica diretta, ricavata, per ogni singolo Comune, dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e eventualmente dei programmi di attuazione, mediante computi metrici estimativi eseguiti sull'insieme dei progetti di massima delle opere effettivamente occorrenti per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti. Solo in carenza di elementi che consentano la stima analitica diretta possono essere effettuate stime indirette o sintetiche, secondo le indicazioni metodologiche fornite dalla Regione”*.

A tutt'oggi la Regione Piemonte non ha riformato la disciplina normativa in materia, pertanto trovano ancora applicazione le disposizioni di cui alla succitata deliberazione consiliare n°179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e s.m. e i.

Nel frattempo l'evolversi della normativa nazionale e regionale in materia di edilizia , ha fatto sì che alcuni interventi , un tempo assoggettati a regime oneroso, oggi non lo siano più e, viceversa, che per altri siano mutate le modalità circa la determinazione dei relativi contributi.

Ci si riferisce in particolare alle leggi regionali n°21/1998 recante *“Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti”* , n° 19/1999 *“Norme in materia edilizia e modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n°56 - Tutela e uso del suolo -”* e n°9/2003 *“Norme per il recupero funzionale dei rustici”*, e alle modifiche al *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* il D.P.R. n. 380/2001 . Con la prima legge sono stati individuati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza , con la seconda stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso (in presenza o meno di opere connesse) con la terza , finalizzata a limitare il consumo di suolo e a favorire il contenimento dei consumi energetici, promosso il recupero dei rustici a solo scopo residenziale. Mentre tra le integrazioni e modifiche apportate agli artt. 3, 6, 10 del D.P.R. n. 380/2001, prevalenti sulla normativa regionale, assumono particolare rilevanza quelle riguardanti gli interventi di ristrutturazione, che comprendono attualmente anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (in precedenza considerata come nuovo intervento), e quelli di manutenzione straordinaria che, in taluni casi (comma 4 art. 17 fattispecie in precedenza considerata come ristrutturazione), sono diventati onerosi.

Con la legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha convertito in legge il D.L. 12 settembre 2014 n. 133 (*c.d. Sblocca Italia*), sono state in ultimo apportate significative modifiche alla disciplina relativa ai contributi sul costo di costruzione di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed introdotti, tra gli elementi che le Regioni debbono considerare per redigere le Tabelle parametriche, (articolo 17 comma 1 lettera g) del D.L.

133/2014) ulteriori parametri da fornire ai Comuni per la determinazione degli oneri di urbanizzazione. Nelle more della definizione di tali tabelle parametriche, i Comuni (comma 5 art. 16) provvedono autonomamente, in via provvisoria, con deliberazione consiliare.

In particolare, con l'introduzione al comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, delle lettere *d-bis* e *d-ter*, spetta alle Regioni stabilire nelle Tabelle parametriche regole volte:

a) *“alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) DPR n°380/2001, anziché quelli di nuova costruzione”* (lettera *d-bis* comma 4),

b) *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilita', edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”* (lettera *d-ter* comma 4);

E' stato inoltre introdotto, all'art. 16, il nuovo comma *4-bis* in virtù del quale *“Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali”*, nonché integrato il successivo comma 5 che, nell'attuale stesura, recita : *“Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis”*;

In virtù di quanto sopra dunque, i Comuni, fino a quando ciascuna Regione non detti una propria disciplina, applicano le norme di principio del D.P.R. n. 380/2001.

Sempre nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e di ridurre il consumo di suolo, il comma 10 dell'art. 16 è stato integrato con il seguente periodo : *“Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facolta' di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.”*, mentre all'articolo 17 del DPR n°380/2001 è stato inserito il comma *4-bis*, il quale dispone che *“al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione”*.

Il contesto comunale

Il Comune di San Mauro Torinese ha ottemperato alle disposizioni di cui alla D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, con la deliberazione consiliare n° 157 del 30 giugno 1977 alla quale hanno fatto seguito i seguenti ulteriori provvedimenti attraverso i quali sono stati aggiornati gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: D.C.C. n° 187/1981 , D.C.C. n° 259/1990 , D.G.C. n° 142/19 93, D.C.C. n° 01/1996, D.G.C. n° 40/2000, D.G.C. n°57/2007, D.G.C. n°44/2008 e la D.G.C. n°21/2009 .

Dal 1977 ad oggi la Regione Piemonte non ha riformato la disciplina normativa relativa al contributo di costruzione e, conseguentemente, l'impianto della D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 continua a costituire il quadro normativo di riferimento a livello regionale. Ha solo, nell'anno 2000, con D.C.R. n.615 del 1 febbraio, sostituito parzialmente la Tabella C, allegata al predetto provvedimento, inserendo dei coefficienti riduttivi dei valori tabellari riferiti alle attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali.

Il Comune di San Mauro Torinese, pur prendendo atto dell'intervenuta variazione tabellare (D.G.C. n. 40 del 15.3.2000) non ha, di fatto, deciso di avvalersi della possibilità di applicare i nuovi coefficienti riduttivi. Pertanto, a tutt'oggi, per gli interventi che riguardano le attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali vengono applicati i parametri massimi.

Nel corso degli anni inoltre, rispetto alla situazione originaria risultante all'epoca dell'adozione della delibera comunale n. 157/1977, si sono altresì verificati, nel complesso, degli scostamenti tra oneri tabellari ed effettivo costo delle opere di urbanizzazione. Gli importi di quest'ultime hanno subito infatti un incremento oltre che per l'aumento dei prezzi dei materiali e della mano d'opera, anche per effetto di nuovi fattori, non ponderati nel 1977, quali il sopraggiungere di nuove tecniche costruttive, la previsione degli oneri relativi alla sicurezza o l'introduzione di nuove categorie di opere, quali le piste ciclabili o il cablaggio delle reti.

Lo scenario socio economico locale è stato invece caratterizzato dalla costante crescita demografica registratasi dal 1977 al 2001, alla quale ha corrisposto la parallela maggiore richiesta, sia in termini quantitativi che qualitativi, di servizi, e dalla successiva situazione di stazionarietà dell'ultimo ventennio. Il contestuale progressivo sviluppo dell'edificato ha reso, nel corso del tempo, sempre più incalzante la necessità di intervenire con opere di conservazione delle strutture e dei servizi presenti, quali le strade, le reti dei servizi, gli impianti di illuminazione, la manutenzione del verde , necessità cui peraltro si deve far fronte con risorse sempre più limitate e nel rispetto di un patto di stabilità ogni anno più stringente.

Appare dunque improcrastinabile dover operare una complessiva verifica circa la rispondenza degli attuali oneri alle mutate peculiarità comunali nonché alle strategie di governo del territorio poste in essere dall'attuale Amministrazione Comunale. Ciò anche alla luce del principio di equità insito nel disposto dell'art. 16 comma del D.P.R. n° 380/2006 laddove, con la previsione della corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sottende alla necessità di riferirsi agli effettivi costi ed incidenza delle opere e non a valori slegati dalla contingente dinamica dei prezzi.

L'Amministrazione Comunale ha posto tra gli obiettivi prioritari in tema di governo del territorio, quello di conformare la propria azione alla direttiva 2010/31/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia posto che *“Gli edifici sono responsabili del 40% del consumo globale di energia nell'Unione Europea. Pertanto, la riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituiscono misure importanti necessarie per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione e le emissioni di gas a effetto serra...).* Aderendo al **Patto dei Sindaci** promosso dalla Comunità Europea ed

approvando il Piano d'Azione per la Sostenibilità Energetica (SEAP), obbligatorio per i comuni aderenti al Patto, il Comune di San Mauro ha assunto quindi l'impegno, per quanto di competenza, *di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20 % al di sotto dei livelli del 1990*. Per questa ragione è indispensabile porre in essere azioni incentivanti il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'efficientamento energetico dello stesso limitando, per contro, un ulteriore consumo del territorio .

Oltre a ciò, in considerazione della sfavorevole congiuntura economica che il Paese sta attraversando in questi ultimi anni, l'Amministrazione intende fermamente, nei limiti delle possibilità offerte dalla vigente normativa in materia, porre in essere tutte le misure atte a coniugare le esigenze di ripresa dello sviluppo economico della collettività amministrata, con quelle di salvaguardia e sviluppo sostenibile del territorio .

In quest'ottica, tenendo altresì realisticamente conto della peculiare strategicità che i proventi derivanti da oneri di urbanizzazione rivestono nell'ambito delle entrate del bilancio comunale, e accertato che le norme e le tabelle per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione approvate con la deliberazione consiliare n° D.C.C. n° 157/1977 , non risultano più adeguate alla realtà economico-normativa contingente, si è proceduto alla loro revisione.

Contestualmente si è addivenuti alla determinazione, attraverso la predisposizione dell'apposito documento denominato *CRITERI E MODALITA' APPLICATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE*, degli specifici criteri atti a disciplinare organicamente la materia.

In modo particolare, avvalendosi unicamente degli strumenti operativi resi disponibili dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla D.C.R. n° 179/CR-4170 de l 26 maggio 1977, si è optato per un sostanziale riequilibrio della taratura degli oneri, applicando quindi le massime riduzioni possibili, per:

- a) gli interventi di ristrutturazione, recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche con il sotteso correlato obiettivo di contribuire fattivamente al rilancio dell'occupazione nel settore dell'edilizia senza, tuttavia, produrre nuovo consumo del suolo,
- b) gli interventi per le attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali, (introducendo i massimi coefficienti riduttivi di cui alla D.C.R. n. 615 del 1 febbraio 2000) con l'obiettivo prioritario di agevolare gli investimenti nel settore e contribuire concretamente alla ripresa economica della collettività sanmaurese,
- c) gli interventi di efficientamento energetico, col duplice obiettivo da un lato di onorare l'impegno assunto con l'adesione di questo Comune al Patto dei Sindaci e, dall'altro, di creare ulteriori occasioni per rilanciare l'economia locale in modo ecologicamente sostenibile.

Va infine aggiunto che l'operazione di riequilibrio soggiace altresì all'esigenza di conformarsi a quanto disposto dall'art. 16, comma 1 del D.P.R. 380/2001 il quale prevede che *"...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ..."*, intendendosi con ciò la necessità di riferirsi agli effettivi costi ed incidenza delle opere e non a valori slegati dalla realtà. E' per questo motivo che, in conformità a quanto disposto all'art. 52, comma 2 lettera a) della L.R. n. 56/1977, per la revisione e nuova valutazione dei costi-base delle opere di urbanizzazione, avvalendosi dei dati conoscitivi disponibili, si è confermato il metodo di stima assunto con D.C.C. n. n° 157/1977, utilizzando, come base di riferimento, i prezzi ed i costi delle opere pubbliche correnti a San Mauro Torinese così come da valutazione operata dal competente Ufficio comunale LL.PP. Ciò peraltro consente di poter garantire, anche per le nuove costruzioni, importi realistici. Per quanto riguarda il residenziale, per esempio, l'aggiornamento ISTAT (dal giugno 1977 al settembre 2015) dei costi-base a suo tempo deliberati dall'Amministrazione, pari a £. 6.530/mc (= € 3,37)

per l'urbanizzazione primaria e a £. 9.515/mc (= € 4,91) per la secondaria, determina l'importo di € 25,13 per la primaria, e € 36,61 per la secondaria. I costi base determinati utilizzando invece i prezzi effettivamente correnti su scala comunale, si assestano in € 22,66 per le urbanizzazioni primarie ed € 29,33 per le secondarie.

Di seguito vengono esplicate le modifiche introdotte, rispetto agli elaborati approvati nel 1977 con D.C.C. n° 157, per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché illustrata la metodologia seguita per la stesura dei seguenti elaborati finali, approntati sia nell'osservanza delle disposizioni di cui alla D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, che del D.P.R. n. 380/2001 come innovato dal D.L. n. 133/2014:

TABELLA A – Parametri da attribuire alla stima globale dei costi di urbanizzazione in funzione della dimensione e della dinamica demografica dei Comuni

TABELLA B - Parametro in funzione delle caratteristiche geografiche

TABELLA C – Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

TABELLA D – Parametri da applicare in relazione all'art. 16, comma 4, del D.P.R. n° 380/2001

TABELLA 3 – Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

TABELLA 4 – Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

TABELLA 5 – Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive di cui all'art. 19 del D.P.R. N. 380/2001 (ex 1° comma dell'art. 10 della Legge n. 10/1977)

TABELLA 6 – Computo stima sintetica per attività di cui all'art. 19 del D.P.R. N. 380/2001 (ex 2° comma dell'art. 10 della Legge n. 10/1977).

SCHEMA N. 1 per la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria

SCHEMA N. 2 per la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria

TABELLA E – Parametri da applicare agli importi grezzi degli oneri in relazione alle destinazioni di zona ai tipi di intervento previsti dal vigente P.R.G.C. e per l'efficientamento energetico.

TABELLA C.1 PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMPORTI FINALI (comprensivi delle maggiorazioni e riduzioni di cui ai parametri della TABELLA C)

TABELLA E.1 PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMPORTI FINALI (comprensivi delle riduzioni di cui alla TABELLA E per efficientamento energetico)

1) ADEGUAMENTO PARAMETRO COMUNALE TABELLE A- B-D

Dalla valutazione dei dati della Tabella A si ricava, in base alla dimensione ed alla dinamica demografica dei Comuni, il parametro da applicare alla stima globale dei costi di urbanizzazione. Per addivenire alla corretta determinazione del parametro comunale sono stati presi in considerazione, in prima istanza, i dati relativi ai Censimenti della Popolazione degli anni 1981-1991-2001, dai quali è risultato un incremento demografico che determina in **1,10** il valore del parametro suddetto.

Si è quindi proceduto, in sostanziale analogia col punto A.2. della Tabella A della D.C.R. n° 179/CR-4170/ 977, a verificare la situazione relativa all'ultimo ventennio assumendo a riferimento i dati dei Censimenti degli anni 1991-2001-2011. Dall'analisi è risultata una situazione di stazionarietà demografica che determina nel valore **1** il parametro complessivo da applicare alla stima globale dei costi di urbanizzazione.

Il parametro da applicare invece in funzione delle caratteristiche geografiche del Comune è pari a **1**, essendo l'altitudine sul livello del mare inferiore a 900 mt.

Infine, in relazione alla Tabella D il parametro da applicare al costo globale medio per unità d'intervento (in base all'art. 16 comma 4 lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 che richiama i limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 nonche'

delle leggi regionali) è pari a **1** , essendo la popolazione superiore a 10.000 abitanti , sia per le opere di urbanizzazione primaria che per le opere di urbanizzazione secondaria .
 Pertanto in base ai valori di cui ai punti A.1, A.2, B e D della Tabella A, il parametro complessivo comunale da applicare alla stima delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui alle successive Tabelle n°3 e n° 4 è risultato pari a **1** come da seguente prospetto :

1. Popolazione censita 2011	=	Parametro a1	= 1
2. $\frac{\text{popolazione 2011} - \text{popolazione 1991}}{\text{popolazione 1991}}$	=	Parametro a2	= 1
3. altezza del capoluogo sul livello del mare (hm)	=	Parametro b	= 1
4. Popolazione 2011	=	OO.UU. Primaria	Parametro d1 = 1
		OO.UU. Secondaria	Parametro d2 = 1
<u>quindi</u>			
Parametro per OO.UU. Primaria	= a1 x a2 x b x d1	=	1
Parametro per OO.UU. Secondaria	= a1 x a2 x b x d2	=	1

2) ADEGUAMENTO COMPUTO DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA TABELLE N. 3 E N. 4

Ai fini dell'adeguamento del computo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, si è proceduto all'aggiornamento della relativa tabella originaria atualizzando, sostanzialmente , il costo unitario delle infrastrutture di cui alla colonna 3 . Per far ciò si è proceduto sia alla rivalutazione monetaria utilizzando i coefficienti d'incremento ufficiali elaborati dall'ISTAT che a una puntuale valutazione, operata dal competente Ufficio LL.PP. del Comune , dei prezzi e dei costi delle opere pubbliche correnti a San Mauro. L'indice dei prezzi al consumo utilizzato per l'adeguamento dei valori monetari viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Gli importi iniziali (al lordo del parametro complessivo comunale **1,10** a suo tempo determinato), pari a £ 6.530/mc per le opere di urbanizzazione primaria ed a £9.515/mc per quelle relative alla secondaria , convertiti in euro e rivalutati secondo l'incremento percentuale intervenuto dal giugno 1977 al settembre 2015 (*ultimo dato disponibile alla data di redazione della presente*) diventano :

£ 6.530:1936,27 = € 3,37+ 645,6% = € 25,13/mc per OO.UU. Primaria
£ 9.515:1936,27 = € 4,91+ 645,6% = € 36,61/mc per OO.UU. Secondaria.

Nella Tabella 3 viene quindi calcolata, secondo la metodologia indicata dalla Regione Piemonte nell'Allegato 3 della D.C.R. n° 179/CR-417 0, del 26.05.1977, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e la quantità di infrastrutture necessarie per un insediamento teorico di 5.000 abitanti con un'estensione territoriale (ST) di 500.000 mq ed un indice territoriale di 0,8 mc/mq , un indice fondiario medio pari a 1,27 mc/mq, un'incidenza della rete viaria pari al 12% della ST (ossia 60.000 mq) ed una superficie a

servizi equivalente a 25 mq per abitante (ossia 125.000 mq) pervenendo infine alla definizione del costo medio per unità di utenza (1 abitante x 80 mc) espresso in €/mc . Al costo parziale così ricavato si aggiunge il valore , pari al 10 % (Ved. Tab.D) , afferente i cosiddetti oneri indotti , (ossia le spese non analiticamente valutabili quali le opere di risanamento per rendere il suolo idoneo all'insediamento) Il valore base grezzo così ottenuto viene quindi moltiplicato per il coefficiente complessivo comunale (ossia 1) di cui alle Tabelle A-B-D.

Analoga metodologia per la Tabella n. 4 dove sono stati revisionati i costi delle opere di urbanizzazione secondaria per unità di superficie (€/mq) riportati nella colonna 8 e quelli medi unitari della colonna 12 concernenti le spese per l'acquisto delle aree . Anche in questo caso il costo parziale , integrato della quota pari al 25 % (Ved. Tab.D) afferente gli oneri indotti, viene moltiplicato per il coefficiente complessivo comunale 1.

3) SCHEMI N.1 E N. 2 PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Si è quindi proceduto alla successiva determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel territorio di San Mauro come esplicitato , rispettivamente, negli Schemi N. 1 e N. 2, secondo il metodo di calcolo di cui alla Circolare n°780 del 18 luglio 1977 della Regione Piemonte. Tali schemi, utilizzando i valori teorici relativi alla consistenza territoriale in esame, traducono il costo medio delle infrastrutture in costo parziale e globale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al mc di costruzione edilizia.

I singoli dati occorrenti sono stati desunti dalla valutazione dello stato di attuazione del vigente Piano Regolatore prendendo come riferimento la capacità insediativa teorica globale e confrontandola con quella teorica desunta in base alla popolazione residente così come indicata nell'ultima variante urbanistica approvata (n. 10/2010) . Per quanto riguarda invece la definizione delle percentuali (colonna 5) necessarie per il completamento di ogni singola opera di urbanizzazione , con riferimento ai mc teorici ancora potenzialmente realizzabili , sono stati invece utilizzati sia quelli afferenti il saldo tra capacità insediativa teorica di piano rispetto e quella ricavata dalla predetta variante n. 10 , che quelli forniti dal competente Ufficio comunale dei LL.PP.

Pertanto i valori delle colonne 1 e 2 dei predetti allegati Schemi N. 1 e N. 2 (abitanti ancora insediabili ovvero mc di ancora possibile realizzazione e percentuale dei mc ancora realizzabili in ogni singola area rispetto al totale dei mc realizzabili nelle aree considerate) sono il risultato di un'accurata indagine sul vigente P.R.G.C (approvato con D.G.R. n° 142-3494 del 18.2.1986) focalizzata sui valori e dati effettivamente disponibili, sebbene non esaustivi, della capacità insediativa teorica nelle varie zone di intervento in cui il Comune di San Mauro Torinese è suddiviso.

Il coefficiente di comprensorio di cui alla colonna 3 è ricavato dalla tabella B dell'allegato 2 della D.G.R.179/CR – 4170 del 26 maggio 1977, ovvero, per la provincia di Torino è pari a 1.

Nella colonna 4 , costo medio infrastrutturale, sono stati riportati i valori risultanti dall'aggiornamento delle tabelle Tabelle n°3 e 4 .

I valori della colonna 5 sono il risultato dell'analisi dei dati teorici individuati dal PRGC (condotta sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici nonché degli elementi conoscitivi riportati nella Relazione Previsionale Programmatica di Bilancio); infatti solo tramite tale valutazione è stato possibile individuare, con ragionevole approssimazione, la percentuale per il completamento delle opere pubbliche pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni.

Il calcolo matematico che ne risulta determina il valore dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per ogni mc di residenza realizzata pari a € 22,66 per le opere di urbanizzazione primaria e ad € 29,33 per le opere di urbanizzazione secondaria.

4) ADEGUAMENTO STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE TABELLA 5

Per quanto riguarda la Tabella 5 , si è proceduto anche in questo caso alla revisione dei costi di cui alle colonne 3, 4 , 5 , 6, 7 e dalla 11 alla 19 .

Nelle colonne 3 e 4 vengono riportati i valori per unità di utenza (un'unità di utenza equivale ad 1 ab., ossia a 80 mc) espressi in €/mc utilizzando, rispettivamente, il costo globale delle opere di urbanizzazione primaria e della secondaria determinati, come più sopra illustrato, negli SCHEMI n°1 e n°2. Ai valori ottenuti dovranno poi essere applicati i parametri di cui alle Tabelle A e B (ossia moltiplicare gli importi per il valore 1)

5) ADEGUAMENTO COMPUTO STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE TABELLA 6

Anche per questa Tabella sono stati aggiornati gli importi degli oneri utilizzando i costi base degli SCHEMI n°1 e n°2. Agli importi derivanti sono da applicarsi i parametri di cui alle Tabelle A, B, C e D (moltiplicandoli per 1) .

A differenza della stesura originaria è stato inoltre introdotto l'onere relativo alle attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, così come indicato nella tabella regionale .

6) ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI DA APPLICARE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DI ZONA ED AI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL VIGENTE P.R.G.C TABELLA C

Richiamate le considerazioni illustrate in premessa, particolare attenzione è stata dedicata alla revisione della Tabella C, soprattutto alla luce delle intervenute modifiche normative più sopra richiamate.

Nella Tabella vengono riportati i parametri che devono essere applicati ai costi base grezzi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali parametri variano a seconda del tipo di intervento edilizio (*nuovo impianto/ristrutturazione*), della destinazione d'uso (*residenziale/ rurale speciale/turistico-ricettiva/direzionale/commerciale/produttiva*) e , per quanto riguarda gli insediamenti residenziali , dell'appartenenza ad aree classificate dal P.R.G.C. come tessuto edilizio esistente , di completamento e di espansione .

In ottemperanza alle direttrici programmatiche poste in essere dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico , recupero del patrimonio edilizio esistente ed incentivo allo sviluppo produttivo economico sono stati calibrati quindi i parametri riduttivi e maggiorativi (che costituiscono le massime riduzioni e maggiorazioni consentite) da applicarsi ai costi base grezzi, avvalendosi della possibilità offerta ai Comuni e contemplata nella D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26.05.1977 ma anche dal comma 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. In particolare, proprio per favorire la ripresa economica del territorio e, contestualmente, incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono stati:

- a) introdotti i parametri riduttivi, approvati dalla Regione Piemonte con la n° 615/CR-1660 del 01.02.2000, dei quali potranno beneficiare i titolari di interventi afferenti gli insediamenti turistico-ricettivi, direzionali e produttivi ,
- b) incrementati, rispetto alla Tabella C della D.C.R. n° 179/CR-4170/1977, i parametri di riduzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, avvalendosi dunque delle

disposizioni di cui ai commi 4 lettera d-bis, 5 e 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

7) ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI DA APPLICARE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DI ZONA , AI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL VIGENTE P.R.G.C IN RELAZIONE ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - TABELLA E

Le riduzioni e maggiorazioni riportate nella tabella C , sono state tarate in maniera tale da consentire di poter riservare un'ulteriore riduzione per gli interventi che consentano un significativo contenimento dei consumi energetici ed una prestazione energetica globale, certificata con Attestato di Prestazione Energetica (APE), compresa tra le Classi energetiche A4, A3, A2, A1 e B.

A tal fine è stata predisposta anche la Tabella E dove sono riportati gli ulteriori parametri riduttivi residuali, da applicarsi ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di efficientamento energetico. Dette riduzioni garantiscono il rispetto di quelle massime previste nella Tabella C di cui alla D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26.05.1977 .