



UNIONE DEI COMUNI DI AIRASCA - BURIASCO - SCALENGHE

Città Metropolitana di Torino

Sede legale: V. Roma 118 – 10060 Airasca

Sede Servizi Tecnici: Via Umberto I, 1 – 10060 Scalenghe

Tel. (011) 98.61.721 – Fax (011) 98.61.882

PEC: scalenghe@cert.ruparpiemonte.it

SERVIZI TECNICI - AREA EDILIZIA PRIVATA

**Regolamento recante le modalità di determinazione del Costo di Costruzione
di cui all'articolo 16 D.P.R. 06.06.2011 n. 380 e s.m.i..**

Allegato n. 1 alla Delibera del Consiglio dell'Unione n. _____

Articolo 1 - Premessa normativa

L'art. 16 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", definisce il **Contributo per il rilascio del permesso di costruire** e in particolare stabilisce che:

- Comma 1: Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
- Comma 9: Il costo di costruzione per i nuovi edifici e' determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e' adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
- Comma 10: Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. 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 facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

L'art. 17 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 e s.m.i. definisce i **Casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione** e in particolare stabilisce che:

- Comma 1: Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire e' ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
- Comma 2: Il contributo per la realizzazione della prima abitazione e' pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
- Comma 3: Il contributo di costruzione non e' dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- Comma 4: Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

L'art. 19 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 e s.m.i. definisce il **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza** ed in particolare stabilisce che:

- Comma 1: Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta oltre alla corresponsione di un

contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, anche quello relativo 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. La incidenza di tali opere e' stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

- Comma 2: Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con Deliberazione del Consiglio Comunale.
- Comma 3: Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

L'art. 52 della Legge Regionale 05.12.1977 n.56, dispone che la Regione, con Deliberazione del proprio Consiglio, redige periodicamente le tabelle parametriche e le aliquote per la determinazione del costo di costruzione;

La Regione Piemonte, con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 345-19066 del 10.12.1996 "*Modifiche ed integrazioni alla deliberazione del Consiglio Regionale del 27.07.82 n. 320-6862*", ha deliberato per l'ultima volta nel merito, fissando il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in £. 484.000 al mq. di superficie complessiva (equivalenti a € 249.97 al mq.), e ha inoltre stabilito, all'art. 2, che le variazioni successive devono essere applicate annualmente dai Comuni.

La Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia nella nota del 18.11.2015 – prot. n. 37818/A1612A ha fissato per l'Anno 2016 un costo di costruzione per gli edifici residenziali pari a 392,66 €/mq. Tale importo sarà automaticamente aggiornato al nuovo valore che verrà comunicato periodicamente dalla Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte.

Articolo 2 - Definizioni generali

Il rilascio del permesso di costruire per opere di trasformazione edilizia ed urbanistica rilasciate dai Comuni facenti parte dell'Unione comporta la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione, che sarà calcolato, in base alle tipologie costruttive, secondo le modalità riportate nel presente regolamento.

Articolo 3 - Opere gratuite

Il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dal Comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 e s.m.i.:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Articolo 4 - Nuove costruzioni di edifici residenziali - Ristrutturazioni di edifici residenziali da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali compresi quelli realizzati mediante interventi di ristrutturazione edilizia che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti l'aliquota dovuta al Comune come contributo commisurato al costo di costruzione è calcolata applicando al costo ufficiale di costruzione le percentuali fissate con l'ultima Deliberazione del Consiglio Regionale n. 345-19066 del 10.12.1996.

Il costo ufficiale di costruzione degli edifici residenziali fissato per **l'Anno 2016 in 392,66 €/mq** sarà automaticamente **aggiornato al nuovo valore che verrà comunicato periodicamente dalla Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte** con le seguenti precisazioni:

- La classificazione e l'identificazione degli edifici con caratteristiche superiori a quelle per l'edilizia agevolata e delle relative maggiorazioni percentuali di costo si desumono dalle indicazioni stabilite dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801;
- Il costo di costruzione viene determinato utilizzando il prospetto di cui all'art 11 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 con l'avvertenza che il rigo B, riportante la riduzione all'85 per cento del costo dell'edilizia agevolata, non viene utilizzato;
- Le aliquote da applicare al costo di costruzione, riferite alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro destinazione ed ubicazione sono riportate nelle allegate tabelle A e B che formano parte integrante del presente provvedimento.

Articolo 5 – Interventi su edifici residenziali esistenti e altre destinazioni d'uso funzionali a quelle residenziali

Per gli interventi su edifici residenziali esistenti quali ampliamenti, sopraelevazioni, (esclusi i casi di ristrutturazione, di ampliamento del 20%) il costo di costruzione viene determinato moltiplicando il valore analitico desunto dal computo metrico estimativo delle opere previste dal progetto municipale presentato per l'aliquota forfetaria fissa del 5%, ridotta ad un terzo (1/3).

Per gli interventi di realizzazione di:

- a.1. cantine interrato, parzialmente interrato o fuori terra;
- a.2. autorimesse interrato, parzialmente interrato o fuori terra;
- a.3. locali non abitativi accessori alla residenza (locali di sgombero, soffitte, magazzini, o a qualsiasi altra destinazione d'uso) anche se situati ai piani interrati o sottotetto (ad eccezione dei sottotetti con altezza interna inferiore a 50 cm. e nei quali non siano presenti abbaini che ne aumentino l'altezza utile);
- a.4. tettoie esterne alle abitazioni e i bassi fabbricati a destinazione non residenziale;
- a.5. fabbricati a destinazione para-agricola (ad esempio scuderie per cavalli, canili e similari, ecc...) ma non condotti da imprenditori agricoli a titolo principale
- a.6. piscine;

il costo di costruzione viene determinato moltiplicando il valore analitico desunto dal computo metrico estimativo delle opere previste dal progetto municipale presentato per l'aliquota forfetaria fissa del 5%, ridotta ad un terzo (1/3).

Per la redazione del computo metrico estimativo di cui in precedenza, si utilizzano i prezzi desunti dall'ultima edizione cronologicamente disponibile del volume: *“Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte”*.

In ogni caso il costo di costruzione non può comunque superare il costo ufficiale fissato per le nuove costruzioni aventi uguali caratteristiche della stessa zona.

Articolo 6 - Interventi per attività produttive artigianali e industriali

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 alla 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.

Il contributo di cui al precedente comma è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo ulteriore determinato moltiplicando il valore analitico desunto dal computo metrico estimativo delle opere previste dal progetto municipale presentato per l'aliquota forfetaria fissa del 5%, ridotta ad un terzo (1/3).

Articolo 7 - Costruzioni turistiche, commerciali e direzionali

Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il costo di costruzione viene determinato moltiplicando il valore analitico desunto dal computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto presentato per la concessione, per l'aliquota forfetaria variabile pari al:

- 4% per gli edifici turistico-ricettivi non di lusso
- 6% per gli edifici turistico-ricettivi di lusso
- 5% per gli edifici commerciali
- 7% per gli edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza, ecc.).

Per la redazione del computo metrico estimativo di cui in precedenza, si utilizzano i prezzi desunti dall'ultima edizione cronologicamente disponibile del volume: "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte".

Articolo 8 - Destinazioni complesse

Qualora l'opera richiesta comprenda interventi contemplati in più uno dei commi sopra riportati, il calcolo va effettuato , per ogni tipo di intervento, per l'aliquota di sua competenza.

Articolo 9 – Interventi edilizi realizzati in difformità dai titoli edilizi

Il costo di costruzione (e quindi anche la relativa sanzione) nel caso di opere edilizie realizzate in difformità dai titoli abilitativi è dato dalla differenza tra gli importi dovuti prima e dopo l'intervento realizzato in difformità calcolati ai sensi delle relative tipologie indicate ai precedenti articoli 4, 5 6, 7 e 8.

Articolo 10 - Aggiornamento del costo di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali indicato al precede art. 4, viene aggiornato (secondo quanto previsto dall'art. 2 della deliberazione C.R. 10.12.96 n. 345 – 419066 la Regione Piemonte) annualmente dal Comune mediante Determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base della variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati così come comunicato dalla Regione Piemonte.

Articolo 11 - Rateizzazione

Il costo di costruzione calcolato secondo quanto disposto dai precedenti articoli sarà corrisposto ai singoli Comuni dell'Unione in unica soluzione, prima del rilascio della Concessione Edilizia, non potrà pertanto in nessun caso essere rateizzato.

Articolo 12 – Scomputo del costo di costruzione

Il costo di costruzione calcolato di cui ai precedenti articoli non potrà in alcun caso essere scomputato dai costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostenuti dai sottoscrittori di convenzionamenti edilizi o dai titolari di permessi di costruire convenzionati.

SPAZIO NON UTILIZZABILE