



COMUNE DI GHIFFA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

SERVIZIO URBANISTICA • EDILIZIA PRIVATA

CONTRIBUTO PER GLI ONERI CONCESSORI COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE.

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE

Articolo 1

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad esso relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28.01.1977 n°10.

Articolo 2

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione (art. 3 Legge n°10/77).

Articolo 3

Tale contributo è determinato per i diversi tipi di insediamento ed a seconda delle zone di intervento previste dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.). Sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione Piemonte con atto n°179/CR – 4170, del 26 maggio 1977, così come risulta dalle tabelle di calcolo allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale relativa ed ai successivi aggiornamenti.

Articolo 4

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e precisamente:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale facendo riferimento a questo proposito alla Legge 09.05.1975 n°135, in base alla quale il reddito agricolo del concessionario deve essere pari ad almeno 2/3 del reddito globale.
- b) per gli interventi di restauro di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, solo quando il concessionario si impegna (mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale) a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. (la Legge non specifica il metodo per definire le quote "a concorso degli oneri di urbanizzazione", tali quote sono assimilabili a quelle previste per l'edilizia convenzionata nella deliberazione regionale – vedi all. 0 ultimo comma tab. C).



- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria trattasi di quelli eccedenti la manutenzione ordinaria (opere necessarie per la buona conservazione dell'edificio e dei suoi elementi costruttivi interni ed esterni senza modificare le strutture statiche, gli impianti e la distribuzione interna dei locali, né la qualità dei materiali) e interessano quindi le opere necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio (inserimento o sostituzione di componenti della struttura portante), il rifacimento della copertura, delle opere di finitura interne ed esterne con modifiche alla qualità dei materiali, l'inserimento e le modifiche sostanziali degli impianti.
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% negli edifici unifamiliari; si considerano che siano da comprendere tra gli edifici unifamiliari, le unità immobiliari unifamiliari inserite in edifici vetusti per i quali lo strumento urbanistico consente il recupero, mentre è da considerare che non siano da comprendere in questa definizione le case per vacanze e/o gli edifici con tipologie assimilabili alla villa o ai villini (classificazione catastale A1, A7 ed A8).
- e) per le modifiche interne agli edifici, necessari per migliorare le condizioni igieniche o statiche e per la realizzazione di volumi tecnici resi indispensabili dall'installazione di impianti tecnologici.
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o comunque di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Articolo 5

Agli interventi relativi agli usi residenziali, all'interno dei nuclei di antica formazione, già dotati in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, se caratterizzati da modesta entità, come ad esempio gli ampliamenti, i completamenti e le ristrutturazioni, si applica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un contributo forfetario pari a 2/3 del valore indicato nelle tabelle.

Articolo 6

Nelle aree soggette ad interventi tramite strumento urbanistico esecutivo, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati di norma sulla base di stime analitiche con l'aggiunta degli oneri per le opere di urbanizzazione indotta. Nel caso di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) l'Amministrazione Comunale può decidere l'applicazione del contributo determinato in modo sintetico.

Articolo 7

Per quanto riguarda gli oneri per le opere di urbanizzazione per "le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi" (art. 10 Legge 10), la stima delle opere di urbanizzazione primaria va condotta preferibilmente sulla base di computi analitici ed ove trattasi di interventi di modesta entità o di ampliamenti, completamenti e ristrutturazione in zone già dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione, la quota parte per le opere di



urbanizzazione primaria e secondaria sarà computata in misura non inferiore a 2/3 di quella indicata come valore medio per le zone di nuovo impianto. Il contributo da versare per le opere “necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche” va computato sulla base di stime reali, ammettendosi sempre la equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica nell’attribuzione ai singoli concessionari dell’aliquota relativa alle opere suddette, sarà applicato un contributo forfetario non inferiore ad 1/3 di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 8

Il cambiamento di destinazione d’uso di tutta o parte di una unità immobiliare comporta il pagamento di un contributo determinato a conguaglio come differenza tra il contributo relativo alla destinazione d’uso preesistente (da certificarsi) ed il contributo relativo alla nuova destinazione d’uso, se il nuovo contributo risulterà superiore a quello dovuto e già corrisposto per la precedente destinazione d’uso.

Articolo 9

La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione, in sede di rilascio della concessione edilizia, sarà eseguita sulla base delle norme e dai criteri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dal regolamento edilizio vigenti.

Articolo 10

La determinazione degli oneri per interventi misti (residenze – uffici – commercio), sarà effettuata per unità di misura specifica riferita alla destinazione d’uso dei locali (mc. o mq.).

Articolo 11

Ogni riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere, va fatto sulla base dei valori unitari, che hanno concorso alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione, preso a base per il calcolo del contributo in questione.

La riduzione di che trattasi va calcolata sulla base di costi analitici nel caso di progetti approvati dall’Ufficio Tecnico Comunale, intesi come attuazione stralcio di progetti generali a livello urbano. Resta in ogni caso da applicare a carico del concessionario il contributo per gli “oneri indotti”.

La riduzione del contributo può essere consentita con riferimento al tipo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



A garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il concessionario dovrà prestare cauzione finanziaria o fideiussione pari all'importo delle opere da eseguire.

Articolo 12

Il pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione, con l'eventuale deduzione relativa alle parti realizzate direttamente dal concessionario, dovrà essere effettuato all'atto del rilascio della concessione edilizia, secondo le procedure e le rateizzazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 13

Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente regolamento si richiamano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

- Legge 17.08.1942 n° 1150 e succ. modifiche ed integrazioni;
- Legge 06.08.1967 n° 765;
- Legge 28.01.1977 n° 10, deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26.05.1977 n° 179. Pubblicata sul B.U.R. n° 24 del 14 giugno 1977, nonché le altre norme contenute nel P.R.G. e nei Regolamenti Comunali, per quanto applicabili.

ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Considerata la D.C.C. n°19 del 4 maggio 1983, nella quale si approvano le aliquote relative al costo documentato di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e considerata la facoltà data ai Comuni con D.C.R. n° 317-6859 del 26 luglio 1982 di determinare tali aliquote, si intendono definiti i valori percentuali ivi stabiliti nella seguente misura:

- a) 5% per edifici a destinazione turistico-ricettiva non di lusso
- b) 7% per edifici a destinazione turistico-ricettiva di lusso
- c) 5% per edifici commerciali
- d) 8% per edifici di carattere direzionale.