



REGIONE PIEMONTE

REGIONE PIEMONTE

**COMUNE DI SAN GIACOMO VERCELLESE**



**Allegato A) alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 12/04/2010**

ADEGUAMENTO ALLA VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT NAZIONALE DEGLI IMPORTI  
PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA DOVUTI ALL'ATTO DEL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O  
D.I.A. ONEROSI

## 1 – RELAZIONE

Redazione a cura dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale:  
Arch. Veronica Platinetti

*Veronica Platinetti*

**Aprile 2010**

## PREMESSA

La legge n. 10 del 28.01.1977 ex. art. 5 e 10 prevede che la determinazione degli oneri di urbanizzazione venga effettuata dal consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalle Regioni per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali

La Regione Piemonte con **Deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. 4170 del 26.05.1977** ha definito le tabelle parametriche da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relative agli oneri urbanizzazione.

Il Comune di San Giacomo Vercellese, coerentemente ai disposti degli atti sopra richiamati, aveva provveduto con **deliberazione consiliare n. 9 del 26.07.1977** alla **definizione del contributo relativo agli gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi e riscuotere per il rilascio delle concessioni edilizie onerose.**

In considerazione del rilevante vantaggio nel quale allora si trovava, avendo realizzato ed ultimato una significativa quota di opere di urbanizzazione primaria, il Comune di San Giacomo Vercellese, aveva ritenuto che il costo totale della carenza in fatto di urbanizzazione non superasse il 30 - 40% e nello specifico il **36%** delle ipotesi formulate nelle tabelle 3 e 4 di cui all'allegato n. 3 alla citata deliberazione regionale e relative alla **metodologia per la stima sintetica dei costi di urbanizzazione relativi agli insediamenti residenziali interni ed esterni alla perimetrazione.**

Gli importi allora approvati e tuttora vigenti sono quindi i seguenti:

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	OO. UU 1° VIGENTE £/mc	OO. UU 1° VIGENTE Euro/mc	OO. UU 2° VIGENTE £	OO. UU 2° VIGENTE Euro/mc
INS, RESIDENZIALI (Zona interna alla perimentrazione)	1620	<b>0,84</b>	1740	<b>0,90</b>
INS, RESIDENZIALI (Zona esterna alla perimentrazione ma servita di strade + acquedotto + fognatura o resa tale a cura e a spese degli interessati)	1945	<b>1,00</b>	2085	<b>1,08</b>
INS, RESIDENZIALI (tutti gli altri casi)	Costo effettivo opere	<b>Costo effettivo opere</b>	2.085	<b>1,08</b>

Con successiva **deliberazione consiliare n. 13 del 31.10.1977**, il Comune di San Giacomo Vercellese aveva provveduto alla **definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività artigianali o industriali** di cui al 1° comma dell'art. 10 della citata legge n. 10, assumendo quali valori di riferimento quelli definiti dal Consiglio Regionale con **deliberazione n. 179/C.R. 4170 del 26.05.1977 nell'Allegato n. 4, Tabella 5**, che era stata integralmente adottata ed allegata alla stessa deliberazione consiliare.

Con medesima deliberazione il Comune stabiliva che il **contributo maggiorativi da versare per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e per la sistemazione dei suoli ove questi ultimi risultassero alterati**, dovesse essere stabilito caso per caso, in via analitica confermando il principio dell'equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario.

La Tabella 5 di cui al citato Allegato n. 4 è relativa alla stima **sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività produttive** di cui al 1° comma dell'art. 10 della citata legge n. 10 dove i tipi di attività produttive sono distinti in funzione del rapporto **Sup di calpestio/addetti**, tenendo conto delle diversificazioni produttive, dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria e selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria.

Infine con riferimento alle **attività di cui al 2° comma dell'art. 10, costruzione o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e alle attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio**, il Comune aveva provveduto con **deliberazione consiliare n. 21 del 23.12.1977** alla determinazione dei relativi importi. Nello specifico aveva stabilito, al fine di incentivare il processo di ammodernamento delle limitate e frammentarie attività presenti sul territorio comunale, di contenere nei limiti del possibile, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, interpretando letteralmente il 2° comma dell'art. 10.

Aveva quindi stabilito che gli importi da applicarsi per gli oneri relativi ai locali ed immobili destinati ad attività commerciali, direzionali, turistico – ricettive la cui **superficie utile interna non superasse i 200 mq., corrispondesse a quelli già stabiliti per gli insediamenti residenziali** con deliberazione consiliare n. 9 del 26.07.1977, suddivisi per localizzazione interna ed esterna alla perimetrazione, con l'applicazione delle stesse normative procedurali stabilite nella predetta deliberazione.

Nei casi in cui la superficie utile interna superasse i 200 mq. , aveva stabilito che gli oneri da applicarsi fossero oggetto di specifica deliberazione consiliare.

Gli importi allora approvati e tuttora vigenti sono quindi i seguenti:

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	OO. UU 1° VIGENT E £/mc	OO. UU 1° VIGENT E Euro/mc	OO. UU 2° VIGENT E £	OO. UU 2° VIGENT E Euro/mc
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI/TURISTICO -RICETTIVI con sup. utile interna fino a 200 mq (Zona interna alla perimentrazione).	1620	<b>0,84</b>	1740	<b>0,90</b>
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI/TURISTICO -RICETTIVI con sup. utile interna fino a 200 mq (Zona esterna alla perimentrazione ma servita di strade + acquedotto + fognatura o resa tale a cura e a spese degli interessati)	1945	<b>1,00</b>	2085	<b>1,08</b>
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI/TURISTICO -RICETTIVI con sup. utile interna superiore a 200 mq	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.

Per le **trasformazione del territorio non a carattere edificatorio** che non comportassero a carico del Comune spese di urbanizzazione primaria, aveva infine stabilito gli importi dei relativi oneri, che si riportano trasformati in Euro di seguito, **contenuti entro il limite massimo e minimo stabilito dalla Regione nella citata Tabella 6**. Precisando che fossero esenti dall'applicazione degli stessi le coltivazioni agricole.

- a) Euro 0,01 per ogni mq. di area trasformata a giardino, giochi sportivi a carattere privato, parcheggio privato;
- b) Euro 0,03 per ogni mq. di aree pavimentate o destinate a strade private;
- c) Euro 0,05 per ogni mq. di aree sotto porticato;
- d) Euro 0,26 per ogni mq. di aree recintate e lasciate colte;
- e) Euro 0,31 per ogni mq. di aree deturpate da scavi, rinterri, cumuli e depositi, che siano estranei alle coltivazioni agricole;
- f) Per casi diversi da quelli sopraelencati il Consiglio Comunale adotterà specifiche deliberazioni.

## PROPOSTA DI ADEGUAMENTO ALLA VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT NAZIONALE DEGLI IMPORTI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI

*L'art. 16 comma 6 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. stabilisce che " Ogni cinque anni i comuni provvedono 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".*

Pare opportuno sottolineare che il calcolo degli importi riportati in premessa, era stato effettuato in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione, applicando i parametri allora esistenti. Per un calcolo analitico esatto sarebbe necessario procedere ad una riparametrazione tabellare che potrà essere agevolmente e coerentemente prodotta in sede di redazione del nuovo strumento urbanistico.

Si procede quindi per ora ad un semplice adeguamento degli importi allora approvati dal comune prevedendo un aumento calcolato sulla base della variazione percentuale media annuale degli indici ISTAT.

Considerato che nel corso dei 31 anni trascorsi dalla definizione dei su riportati importi l'indice ISTAT nazionale generale dei prezzi al consumo ha subito una variazione percentuale del **6,5 %** di media annuale, su un periodo di anni **31**, ovvero 1978-2009 (ultimo dato disponibile) come da **prospetto ISTAT allegato alla presente**.

Si riportano di seguito gli importi aggiornati prevedendo un aumento calcolato sulla base della variazione percentuale media annuale degli indici ISTAT come sopra esplicitato, ottenendo il seguente prospetto:

**1. Aggiornamento degli oneri relativi agli insediamenti residenziali interni ed esterni alla perimetrazione.**

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	OO. UU 1° Attuale A Euro/mc	OO. UU 2° Attuale B Euro/mc	OO. UU 1° Aggiornata (A*6,5*31)/100 Euro/mc	OO. UU 2° Aggiornata (A*6,5*31)/100 Euro/mc
INS, RESIDENZIALI (Zona interna alla perimetrazione)	<b>0,84</b>	<b>0,90</b>	<b>2,53</b>	<b>2,71</b>
INS, RESIDENZIALI (Zona esterna alla perimetrazione ma servita di strade + acquedotto + fognatura o resa tale a cura e a spese degli interessati)	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>3,01</b>	<b>3,25</b>
INS, RESIDENZIALI (tutti gli altri casi)	<b>Costo effettivo opere</b>	<b>1,08</b>	<b>Costo effettivo opere</b>	<b>3,25</b>

**2. Aggiornamento degli oneri relativi agli insediamenti artigianali o industriali di cui al 1° comma dell'art. 10 della citata legge n. 10**

Con riferimento all'aggiornamento degli oneri relativi ad insediamenti artigianali o industriali, poiché il Comune, come descritto in premessa, aveva assunto quali valori di riferimento per la definizione degli stessi, quelli definiti dal Consiglio Regionale con **deliberazione n. 179/C.R. 4170 del 26.05.1977 nell'Allegato n. 4, Tabella 5**, si precisa quanto segue.

L'aggiornamento sarà effettuato applicando l'aumento dei valori riportati nella citata tabella 5, calcolato sulla base della variazione percentuale media annuale degli indici ISTAT, tenendo conto delle modificazioni apportate alla tabella stessa dalla Regione Piemonte, con atto del Consiglio Regionale di ERRATA CORRIGE pubblicato sul BUR n. 31 del 2.08.1977 e con deliberazione C.R. n. 560-9266 del 03.11.1983

**3. Aggiornamento degli oneri relativi alle costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, di cui al 2° comma dell'art. 10.**

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	OO. UU 1° Attuale A Euro/mc	OO. UU 2° Attuale B Euro/mc	OO. UU 1° Aggiornata (A*6,5*31)/100 Euro/mc	OO. UU 1° Aggiornata (A*6,5*31)/100 Euro/mc
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI /TURISTICO-RICETTIVI con sup. utile interna fino a 200 mq (Zona interna alla perimetrazione)	0,84	0,90	2,53	2,71
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI /TURISTICO-RICETTIVI con sup. utile interna fino a 200 mq (Zona esterna alla perimetrazione ma servita di strade + acquedotto + fognatura o resa tale a cura e a spese degli interessati)	1,00	1,08	3,01	3,25
INS, COMMERCIALI/DIREZIONALI /TURISTICO-RICETTIVI con sup. utile interna superiore a 200 mq	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.	Definito da apposita D.C.C.

**4. Aggiornamento degli oneri relativi alle attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, di cui al 2° comma dell'art. 10.**

Per le **trasformazione del territorio non a carattere edificatorio** che non comportano a carico del Comune spese di urbanizzazione primaria, gli importi aggiornati dei relativi oneri **sono riportati di seguito**. Precisando che sono esenti dall'applicazione degli stessi le coltivazioni agricole.

- a) Euro 0,03 per ogni mq. di area trasformata a giardino, giochi sportivi a carattere privato, parcheggio privato;
- b) Euro 0,09 per ogni mq. di aree pavimentate o destinate a strade private;
- c) Euro 0,15 per ogni mq. di aree sotto porticato;
- d) Euro 0,78 per ogni mq. di aree recintate e lasciate colte;
- e) Euro 0,93 per ogni mq. di aree deturpate da scavi, rinterri, cumuli e depositi, che siano estranei alle coltivazioni agricole;
- f) **Per casi diversi da quelli sopraelencati il Consiglio Comunale adotterà specifiche deliberazioni.**



## ALLEGATO 1

### 3.3 -INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI -FOI

#### GENERALE AL NETTO DEI TABACCHI (a partire dal 1992)

VARIAZIONI PERCENTUALI DELL'ANNO INDICATO RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

1948	+5,9	1961	+2,9	1974	+19,4	1987	+4,6	2000	+2,6
1949	+1,5	1962	+5,1	1975	+17,2	1988	+5,0	2001	+2,7
1950	1,3	1963	+7,5	1976	+16,5	1989	+6,6	2002	+2,4
1951	+9,7	1964	+5,9	1977	+18,1	1990	+6,1	2003	+2,5
1952	+4,2	1965	+4,3	1978	+12,4	1991	+6,4	2004	+2,0
1953	+1,9	1966	+2,0	1979	+15,7	1992	+5,4	2005	+1,7
1954	+2,7	1967	+2,0	1980	+21,1	1993	+4,2	2006	+2,0
1955	+2,8	1968	+1,3	1981	+18,7	1994	+3,9	2007	+1,7
1956	+5,0	1969	+2,8	1982	+16,3	1995	+5,4	2008	+3,2
1957	+1,9	1970	+5,1	1983	+15,0	1996	+3,9	2009	+0,7
1958	+4,8	1971	+5,0	1984	+10,6	1997	+1,7		
1959	0,4	1972	+5,6	1985	+8,6	1998	+1,8		
1960	+2,7	1973	+10,4	1986	+6,1	1999	+1,6		