



# COMUNE DI SCALENGHE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

## **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLE AREE A SERVIZI DA MONETIZZARE**

**Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 26.5.2020**

**Modificato e aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 29.11.2024**

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo degli importi relativi all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i. da applicarsi nel Comune di Scalenghe.

### **ARTICOLO 1 – GENERALITA'**

Il Comma 1 dell'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", stabilisce che -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 nonché al costo di costruzione.

Salvo i casi di gratuità il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

### **ARTICOLO 2 – ELENCO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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.

Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

### **ARTICOLO 3 – ELENCO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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.

#### **ARTICOLO 4 – AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI RELATIVI AGLI OO.UU.**

Ogni cinque il Consiglio Comunale provvede ad aggiornare gli importi relativi agli 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 sulla base della variazione percentuale dell'incremento dell'indice ISTAT.

#### **ARTICOLO 5 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

#### **ARTICOLO 6 – RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali (art. 47 della legge n. 457 del 1978). La prima rata dovrà sempre essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire.

Il titolare del Permesso di Costruire dovrà costituire e depositare in Comune una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia del pagamento degli importi relativi alle restanti rate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ARTICOLO 7 – SCOMPUTO CONTRIBUTO PER REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OO.UU.**

A scomputo totale o parziale dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite nei successivi articoli con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Il titolare del Permesso di Costruire (prima del rilascio del permesso medesimo) dovrà depositare in Comune una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del titolare del Permesso di costruire, a scomputo degli importi dovuti.

Lo svincolo della polizza fidejussoria avverrà solo successivamente al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal titolare del permesso di costruire.

#### **ARTICOLO 8 - ESONERO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti nei seguenti casi:

- 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'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- per gli interventi di ristrutturazione (inclusi quelli di demolizione e ricostruzione) e di ampliamento in misura non superiore al 20% dei soli edifici unifamiliari;
- 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;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;
- per gli interventi di ricostruzione o ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o distrutti/danneggiati in conseguenza di incendi o di avvenimenti naturali.

In caso di interventi (con esclusione di quelli riguardanti i soli edifici unifamiliari) di demolizione e ricostruzione di fabbricati o di sostituzione edilizia e trasferimento di cubature o superfici anche se riconducibili ad un intervento di ristrutturazione edilizia, gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione sono dovuti in misura identica a quelli da corrispondere per gli interventi di nuova costruzione.

#### **ARTICOLO 9 - RESTITUZIONE OO.UU. PER INTERVENTI NON REALIZZATI**

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire non realizzi gli interventi edilizi nei tempi indicati nel permesso stesso si potranno utilizzare gli importi già versati per il rilascio di un nuovo permesso di costruire.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o altro titolo abilitativo all'edificazione non esegua l'intervento edilizio è facoltà esclusiva del solo soggetto che ha corrisposto gli oneri di urbanizzazione richiedere al Comune la restituzione degli importi da versati (esclusi eventuali maggiorazioni per interessi). Il responsabile del Servizio Ragioneria provvederà con propria determinazione alla restituzione al richiedente degli importi relativi all'intervento non realizzato.

#### **ARTICOLO 10 – DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI EDIFICI E/O INTERVENTI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEGLI OO.UU.**

Le categorie edilizie e gli interventi che comportano la trasformazione del territorio e alle quali occorre fare riferimento nella quantificazione degli oneri di urbanizzazione sono le seguenti:

##### **1. Agricola:**

- tutti gli interventi edilizi realizzati nelle zone agricole dagli imprenditori agricoli professionali, ai sensi dell'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile

##### **2. Residenziale** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato):

- locali destinati a tutti i tipi di abitazione inclusi tavernette, disimpegni, bagni, lavanderie, studioli, ripostigli, scale interne e vani scala condominiali, soppalchi, ecc.
- locali destinati all'esercizio delle professioni (studi medici, dentistici, commercialisti, ingegneri, architetti, geometri, periti,... ecc.).
- locali destinati alle associazioni culturali ivi compresi i circoli privati.

##### **3. Pertinenze del residenziale, commerciale e turistico ricettivo** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato):

- cantine parzialmente o completamente interrato e quelle fuori terra
- autorimesse comprese nell'edificio principale, quelle autonome poste fuori terra, parzialmente o completamente interrato
- locali non abitativi accessori alla residenza (locali di sgombero, soffitte e sottotetti solo se accessibili, magazzini, qualsiasi altra destinazione d'uso) anche se situati ai piani interrati, pilotis o sottotetto, spogliatoi, locali tecnici;
- tettoie e magazzini esterni alle abitazioni e i bassi fabbricati a destinazione non residenziale;
- piscine, campi da tennis

##### **4. Artigianale e Industriale** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato ed i soppalchi):

- fabbricati destinati ad artigiani (idraulici, elettricisti, imprese edili, decoratori, riparatori vari, ecc.)
- fabbricati destinati ad officine meccaniche, carrozzerie, gommisti
- fabbricati destinati all'allevamento a carattere industriale di suini, bovini, ovini, caprini, avicoli, e altri animali non realizzati dai soggetti di cui alla categoria 1
- fabbricati a destinazione para-agricola (ad esempio scuderie per cavalli, canili e similari, vendita trasformazione di prodotti provenienti dall'agricoltura, ecc...)
- fabbricati destinati a servizi distributivi, (trasporti, comunicazioni, autonoleggi,)
- fabbricati destinati ai servizi sociali e ai servizi alla collettività (sanità, istruzione, servizi ambientali);
- bagni, disimpegni, soppalchi, mense e locali spogliatoi complementari ai fabbricati artigianali/industriali

5. **Commerciale** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato ed i soppalchi):

- superfici e spazi destinati alla vendita diretta al pubblico (tabaccai, rivendite di giornali, alimenti, ecc.) anche se posti internamente a fabbricati con altre destinazioni d'uso
- locali destinati alla somministrazione di bevande ed alimenti (ristoranti, bar, pub) quelli per il divertimento (discoteche, sale giochi, ecc.) e quelli destinati alle attività sportive (palestre, ecc.)
- locali espositivi di prodotti, manufatti, beni, destinati alla vendita anche se posti internamente a fabbricati con altre destinazioni d'uso
- locali destinati servizi alla persona (lavanderie e tintorie, servizi ricreativi e sportivi, servizi di bellezza, parrucchieri, centri estetici);

6. **Turistica e Ricettiva** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato):

- Alberghi, ostelli, case vacanza, pensioni, ecc.

7. **Direzionale e terziario** (quantificati per m<sup>2</sup> di superficie lorda incluse le murature interne ed esterne del fabbricato):

- fabbricati destinati esclusivamente a banche, assicurazioni, uffici;
- fabbricati destinati a servizi alla produzione e alle imprese (gestione immobiliare, contabilità e ragioneria, pulizie, sicurezza, mense, noleggi attrezzature);
- fabbricati destinati ad altre attività terziarie non comprese nei punti precedenti;
- fabbricati destinati centri elaborazioni dati.
- locali ufficio posti internamente ai fabbricati artigianali/industriali inclusi i relativi disimpegni;

8. **Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio** (quantificati per m<sup>3</sup> di volume di terreno movimentato riportato e/o rimosso):

- costruzione di strade, impianti sportivi vari;
- sistemazione dei terreni e riempimenti di vuoti di cava;
- realizzazione di vasche per la raccolta acque o laghetti per allevamento di animali;
- movimentazione di terra per sistemazione di giardini, orti terreni di pertinenza dei fabbricati

#### ARTICOLO 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PER PASSAGGIO DI CATEGORIE O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI

- Il cambio di destinazione d'uso di tutta o di parte di una unità immobiliare -anche in assenza di opere edilizie- tra le categorie di cui all'articolo 10 comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione determinato a conguaglio come differenza tra il contributo relativo della categoria o della destinazione d'uso esistente (da certificarsi) ed il contributo relativo a quella nuova.
- Non è dovuto alcun onere di urbanizzazione nel caso in cui la categoria o la destinazione d'uso preesistente abbia un importo superiore a quella nuova.

- Non è dovuto alcun rimborso di oneri di urbanizzazione da parte del Comune nel caso in cui il passaggio avvenga da una categoria o destinazione d'uso esistente il cui importo unitario sia superiore a quello della nuova destinazione.

## **ARTICOLO 12 – PROSPETTO TIPO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DELLE OO.UU. SUDDIVISI PER CATEGORIE DI FABBRICATI**

Il seguente prospetto “tipo” è quello da utilizzarsi in sede di individuazione degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione unitari suddivisi per categorie di fabbricati/interventi/destinazioni d'uso indicati dall'articolo 9 ed applicabili in tutte le aree normative dei territori del Comune.

<b>N.</b>	<b>Categoria</b>	<b>OO.UU. Primaria</b>	<b>OO.UU. Secondaria</b>	<b>Totale OO.UU.</b>
1	Agricola	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2	Residenziale	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
3	Pertinenze del residenziale	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
4	Artigianale e Industriale	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
5	Commerciale	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
6	Turistica e Ricettiva	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
7	Direzionale	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
8	Trasformazione del territorio	----	----	€/m <sup>3</sup>

La Deliberazione del Consiglio Comunale relativa all'aggiornamento degli importi degli OO.UU. farà sempre riferimento a tale prospetto “tipo”.

## **ARTICOLO 13 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI NON DISMESSE**

La monetizzazione di cui alla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e da altre norme di settore prevede che in caso di interventi edilizi subordinati a strumento urbanistico esecutivo, o permessi di costruire convenzionati e di recupero di rustici e in tutti i casi previsti dalla legge il soggetto richiedente/proponente possa richiedere al Comune la corresponsione di un adeguato importo in luogo della cessione all'Ente delle aree a servizi previste per legge.

Il sistema di monetizzazione è ammesso solo nel caso in cui le aree interessate dall'intervento urbanistico e/o edilizio siano già sufficientemente dotate di superfici destinate a servizi pubblici, o in caso di reale impossibilità (dimostrata) da parte dei privati di reperire aree da cedere o ancora nell'eventualità in cui queste aree vengano proposte in dismissione in zone collocate in zone difficilmente utilizzabili dalla collettività.

L'ammissibilità del ricorso alla procedura della monetizzazione per ogni intervento edilizio/urbanistico proposto deve in ogni caso essere stabilita con Deliberazione della Giunta del singolo Comune.

In questi casi è espressamente prevista la possibilità di monetizzare all'Ente il “giusto valore” delle aree non cedute.

La valutazione dell'equivalente monetario da corrispondere al Comune in luogo delle aree non cedute fa riferimento ai costi medi di mercato di aree che garantiscano livelli prestazionali analoghi a quelli necessari e viene suddiviso in base alla destinazione d'uso delle aree prevista dal PRG come riportato nella sottostante tabella che integra la tabella di cui all'articolo 12.

<b>Aree a destinazione residenziale, commerciale, turistico</b>	_____ €/mq.
<b>Aree a destinazione artigianale/industriale</b>	_____ €/mq.

Gli importi relativi alla monetizzazione delle aree a servizi non dismesse non possono in alcun caso essere oggetto di rateizzazione e devono essere corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire o comunque secondo le modalità indicate nel relativo convenzionamento urbanistico-edilizio.

Ogni cinque anni il Consiglio Comunale provvede ad aggiornare gli importi relativi alle aree a servizi non cedute delle quali se ne richiede la monetizzazione.