



# **COMUNE DI BOGOGNO**

Provincia di Novara  
SETTORE TECNICO - MANUTENTIVO

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

LEGGE n. 10/1977 – D.C.R. n. 179-4170/1977 – D.C.R. n. 615/2000

## **ADEGUAMENTO DEI CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' RELATIVE ALLA LORO APPLICAZIONE**

## PREMESSA

La **Legge n. 10/1977** ("Norme per la edificabilità del suolo") ha reso oneroso il rilascio degli atti abilitativi edilizi, prevedendo, da parte dei Consigli Comunali, la determinazione degli *oneri di urbanizzazione primaria e secondaria* sulla base di tabelle parametriche definite con deliberazione del Consiglio Regionale. La Regione Piemonte ha provveduto alla definizione di tali tabelle parametriche con **Deliberazione C.R. n. 179/4170 del 26/05/1977**, stabilendo che i singoli comuni dovessero provvedere alla determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro 60 giorni dall'entrata in vigore di detta Deliberazione.

Il Comune di Bogogno ha recepito tale indicazione con la **Deliberazione C.C. n. 48 del 14.09.1977**, dove sono stati determinati i contributi per gli oneri di urbanizzazione in relazione alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con la Deliberazione di cui sopra.

In seguito, con **Deliberazione di C.C. n. 36 del 10.07.1986** il Comune di Bogogno ha provveduto alla definizione della rateizzazione del contributo ai sensi della legge n. 10/1977, e con **Deliberazione di C.C. n. 43 del 10.12.1987** (revocante la precedente D.C.C. n. 48/1977) ad una ulteriore rideterminazione del contributo per oneri di urbanizzazione. Gli importi ivi determinati sono rimasti immutati in seguito alla successiva rideterminazione degli oneri apportata con **Deliberazione di C.C. n. 13 del 27.03.1992**, tranne che per i contributi afferenti alle *attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio*, che sono passati da un importo compreso tra L. 50 e L. 2.000 ad un importo compreso tra L. 30 e L. 3.000 al mq.

Con **Deliberazione di consiglio Regionale n. 615 del 1 febbraio 2000**, sono stati introdotti dei coefficienti riduttivi dei valori tabellari riferiti alle attività turistico - ricettive, commerciali e direzionali, che hanno comportato una riduzione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione che varia da un minimo del **20%** (nuovi interventi direzionale e commerciali) ad un massimo del **85%** (ristrutturazione di insediamenti turistici) – i quali, tuttavia, non risultano mai essere stati recepiti dal Comune di Bogogno.

In seguito alla **Deliberazione di C.C. n. 10 del 29.01.2001** sono stati ulteriormente aggiornati gli importi dei contributi per oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione all'indice ISTAT anno 2000. In tale deliberazione si legge che, mentre gli importi sono rimasti invariati, l'indice ISTAT è cresciuto del 68,5%; in realtà l'incremento reale dell'indice ISTAT dal dicembre 1987 al dicembre del 2000, in seguito ad analisi più approfondite, risulta essere stato del **84,4%**. In tale sede, tuttavia, è stato determinato un incremento generico del 20% degli importi, riservando un'aliquota minore (10%) agli interventi di restauro e ristrutturazione al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con **Deliberazione di G. C. n. 1 del 29.01.2004** sono stati poi aggiornati gli importi relativi ai contributi per gli oneri di urbanizzazione all'indice ISTAT per l'anno 2003, indicando, per il periodo compreso dal 1987 al 2003, un incremento di tale indice del 81%, mentre, anche qui, l'incremento reale dell'indice ISTAT dal dicembre 1987 al dicembre del 2003 risulta essere stato del **85,3%**. Anche in tale sede, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato determinato un aumento generico del 20% degli importi e un aumento ridotto del 10% per gli interventi di restauro e ristrutturazione.

Con **Deliberazione di G. C. n. 79 del 28.07.2006** sono stati poi aggiornati gli importi relativi ai contributi per gli oneri di urbanizzazione all'indice ISTAT per l'anno 2005, indicando, per il periodo compreso dal 1987 al dicembre 2005, un incremento di tale indice del 104%. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato determinato per gli interventi di restauro e ristrutturazione un l'adeguamento pari alla metà dell'indice di costo generale, pari cioè a 52% in più rispetto a quanto deliberato nel 1987.

Sempre nella **Deliberazione di G. C. n. 79 del 28.07.2006** sono stati poi aggiornati gli importi relativi ai contributi afferenti alle attività di trasformazione del territorio all'indice ISTAT per l'anno

2005, indicando, per il periodo compreso dal marzo 1992 al dicembre 2005, un incremento di tale indice del 39,2%

Di seguito viene indicato il prospetto riepilogativo dei contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione

**Tabella 1.**

<b>TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE 1^ e 2^ EX ART. 5 LEGGE 28/01/1977 N. 10</b>		<b>ATTUALI (Deliberazione di G.C. n° 79 29/01/2004)</b>
<b><u>RESIDENZIALE (mq)</u></b>		
	<i>nuovo</i>	€ 12,00
	<i>ristrutturato</i>	6,00
	<i>restaurato</i>	4,00
Aree di tutela ambientale e paesaggistica	<i>ristrutturato</i>	0,00
	<i>restaurato</i>	0,00
<b><u>COMMERCIALE (mq)</u></b>		
con specifica destinazione:		
<i>fino a 200 mq</i>		(24,00)
nuovi interventi		24,00
ristrutturazioni (-50%)		12,00
<i>da 200 a 2000 mq</i>		(28,00)
nuovi interventi		28,00
ristrutturazioni (-50%)		14,00
<i>oltre 2000 mq</i>		(34,00)
nuovi interventi		34,00
ristrutturazioni (-50%)		17,00
<b><u>DIREZIONALE (mq)</u></b>		
con specifica destinazione		(34,00)
nuovi interventi		34,00
ristrutturazioni (-50%)		17,00
<b><u>TURISTICO (mq)</u></b>		
con specifica destinazione		(35,00)
nuovi interventi (-70%)		11,00
ristrutturazioni (-85%)		6,00
<b><u>ARTIGIANATO (mq)</u></b>		9,00
<b><u>INDUSTRIA (mq)</u></b>		9,00
<b><u>TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO (mq)</u></b>		3,00

## DATI DI INDIRIZZO

L'Amministrazione Comunale ha espresso l'intenzionalità di mantenere le agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di incentivare il recupero abitativo di aree degradate, seppur di intrinseco valore storico, anche tramite l'abbattimento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi di ristrutturazione e restauro ivi ricadenti.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre manifestato la volontà di identificare un indice di Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le costruzioni con destinazioni Rurali ed accessorie eseguite anche in aree agricole per tutti gli interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 10/1977;

Al fine della valutazione del contributo relativo alle suddette aree si ritiene necessario individuare un costo a metro quadrato che comporti un valore paragonabile ad 75% del costo della nuova edificazione residenziale.

## PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO E DI MODIFICA DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI

Si ritiene di procedere all'aggiornamento ripartendo dai valori originali (**Deliberazione di C.C. n. 43 del 10.12.1987** e solo per le *attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio* dalla **Deliberazione di G.C. n. 13 del 27.03.1992**), con adeguamento rapportato all'indice ISTAT pertanto:

- da dicembre 1978 ad Febbraio 2013 (ultimo dato disponibile), incremento del **124,1%**<sup>1</sup>;
- da marzo 1992 ad Febbraio 2013 (ultimo dato disponibile), con un incremento del **59,3%**;

Al fine di agevolare come richiesto dall'Amministrazione Comunale il recupero abitativo, analogamente a quanto adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 28.07.2006 si intende applicare per gli interventi di restauro e ristrutturazione un'aliquota pari alla metà dell'indice di costo generale, pari quindi al **62,05 %**.

L'adeguamento dei contributi afferenti gli oneri di Urbanizzazione, può riassumersi secondo il seguente quadro:

**Tabella 2.**

**TABELLA INCREMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

TIPO DI INTERVENTO	ORIGINARI (D.C.C. n. 43- 1987 e D.C.C. n. 13- 1992)	ATTUALI (D.G.C. n. 79-2006)	Incremento	Valore adeguato
<b>RESIDENZIALE</b>				
	<b>€/mc</b>	<b>€/mc</b>	<b>%</b>	<b>€/mc</b>
<i>Nuovo</i>	5,44	12,00	124,10	12,19
<i>Ristrutturato</i>	3,37	6,00	62,05	5,46
<i>Restaurato</i>	2,11	4,00	62,05	3,42
<b>COMMERCIALE</b>				
con specifica destinazione	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>%</b>	<b>€/mq</b>
Fino a 200 mq	11,55	24,00	124,10	25,88
<i>nuovi interventi</i>		<b>24,00</b>		<b>25,88</b>
<i>Ristrutturazioni (-50%)</i>		<b>12,00</b>		<b>12,94</b>
Da 200 a 2000 mq	13,51	28,00	124,10	30,28
<i>nuovi interventi</i>		<b>28,00</b>		<b>30,28</b>
<i>Ristrutturazioni (-50%)</i>		<b>14,00</b>		<b>15,14</b>
Oltre i 2000 mq	16,44	34,00	124,10	36,84
<i>nuovi interventi</i>		<b>34,00</b>		<b>36,84</b>
<i>Ristrutturazioni (-50%)</i>		<b>17,00</b>		<b>18,42</b>
<b>DIREZIONALE</b>				
con specifica destinazione	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>%</b>	<b>€/mq</b>

<sup>1</sup> Istituto Nazionale di Statistica – Servizio delle statistiche sui prezzi. *Numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, indice generale nazionale, anni 1966- 2012* - . Istituto Nazionale di Statistica – SERIE STORICHE - Servizio delle statistiche sui prezzi, Serie storiche, Tabella 1. Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

	16,44	34,00	124,10	36,84
<i>nuovi interventi</i>		<i>34,00</i>		<i>36,84</i>
<i>Ristrutturazioni (-50%)</i>		<i>17,00</i>		<i>18,42</i>
<b>TURISTICO</b>				
con specifica destinazione	€/mq	€/mq	%	€/mq
	16,85	35,00	124,10	37,76
<i>nuovi interventi (-70%)</i>		<i>11,00</i>		<i>11,33</i>
<i>Ristrutturazioni (-85%)</i>		<i>6,00</i>		<i>5,66</i>
<b>ARTIGIANATO</b>				
	€/mq	€/mq	%	€/mq
	4,31	9,00	124,10	9,66
<b>INDUSTRIA</b>				
	€/mq	€/mq	%	€/mq
	4,31	9,00	124,10	9,66
<b>TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</b>				
	€/mq	€/mq	%	€/mq
	1,55	3,00	124,10	3,47
<b>DESTINAZIONI RURALI</b>				
	€/mq	€/mq		€/mq
interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 10/1978 <b>FINO A 25 mq</b>				10,00
interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 10/1978 <b>PER LA PARTE ECCEDENTE I 25 mq</b>				39,00
In <b>rosso</b> sono indicate le categorie di intervento e gli importi in seguito alle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 615/200				

Tenendo conto di quanto sopra, delle disposizioni legislative, delle Deliberazioni Regionali e Comunali, dell'adeguamento all'indice ISTAT corrente, e degli arrotondamenti all'unità superiore degli importi della Tabella 2, si propone al vaglio dell'Amministrazione il seguente prospetto riepilogativo (tabella 3) dei contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione degli interventi edilizi:

Tabella 3.

TABELLA INCREMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE		
TIPO DI INTERVENTO	ATTUALI (D.G.C. n. 79-2006)	VALORE ADEGUATO
<b>RESIDENZIALE</b>		
	€/mq	€/mq
Nuovo	12,00	13,00
Ristrutturato	6,00	6,00
Restaurato	4,00	4,00
Aree di tutela ambientale e paesaggistica Ristrutturato		0,00
Aree di tutela ambientale e paesaggistica Riestaurato		0,00
<b>COMMERCIALE</b> con specifica destinazione	€/mq	€/mq
Fino a 200 mq		
nuovi interventi	24,00	26,00
Ristrutturazioni (-50%)	12,00	13,00
Da 200 a 2000 mq		
nuovi interventi	28,00	31,00
Ristrutturazioni (-50%)	14,00	16,00
Oltre i 2000 mq		
nuovi interventi	34,00	37,00
Ristrutturazioni (-50%)	17,00	19,00
<b>DIREZIONALE</b> con specifica destinazione	€/mq	€/mq
nuovi interventi	34,00	37,00
Ristrutturazioni (-50%)	17,00	19,00
<b>TURISTICO</b> con specifica destinazione	€/mq	€/mq
nuovi interventi (-70%)	11,00	12,00
Ristrutturazioni (-85%)	6,00	6,00
<b>ARTIGIANATO</b>	€/mq 9,00	€/mq 10,00
<b>INDUSTRIA</b>	€/mq 9,00	€/mq 10,00
<b>TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</b>	€/mq 3,00	€/mq 4,00
<b>DESTINAZIONI RURALI E ACCESSORIE</b>	€/mq	€/mq
interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 10/1978 FINO A 25 mq	-	10,00
interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 10/1978 PER LA PARTE ECCEDENTE I 25 mq	-	39,00
In rosso sono indicate le categorie di intervento e gli importi in seguito alle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 615/2000		
In verde sono indicate le categorie di intervento esonerate dal contributo di costruzione ai sensi dell' art. 52, comma 7, della L.R. N. 56/1977		
In blu sono indicate le nuove categorie inserite		

Note:

- le superfici destinate ad autorimesse pertinenziali sono esenti dal contributo fino al raggiungimento dei limiti di cui all'art. 18 del Regolamento Edilizio; l'eccedenza va assoggettata al contributo secondo quanto previsto in tabella 3.
- I volumi e le superfici indicate in tabella sono da intendere lordi, nel caso di trasformazione del territorio v'è calcolata la superficie complessiva di intervento.

Si precisa che gli importi così determinati, oltre che rispondenti alle finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente di cui si è accennato sopra, risultano così correttamente allineati col reale tasso di costo di produzione ISTAT riferito al costo di un fabbricato residenziale, ed in linea con gli importi (riferiti alle stesse categorie d'intervento) determinati da altri Comuni contermini.

Bogogno, 11.04.2013

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

*F.to Arch. Turetta Marco*

Si allegano:

- Istituto Nazionale di Statistica – Servizio delle statistiche sui prezzi. *Numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, indice generale nazionale, anni 1966- 2012;*
- Istituto Nazionale di Statistica – SERIE STORICHE - Servizio delle statistiche sui prezzi, Serie storiche, Tabella 1. Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.