

LAVAGNA ELETTRONICA

Quesiti risolti in relazione alle “Modalità operative ai fini dell’autodeterminazione del contributo di costruzione di cui agli artt.16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i. di cui a Deliberazione della Giunta Comunale n.344 del 27 dicembre 2011 N. 344”

Per implementare la lavagna elettronica con quesiti specifici in merito al calcolo oneri, l’indirizzo mail è il seguente: contributi.costruzione@comune.fossano.cn.it

Note preliminari:

con il termine “Circolare” il seguente testo richiama la “Circolare esplicativa sulle modalità di calcolo dei contributi di costruzione” approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n.344 del 27 dicembre 2011 N. 344 reperibile presso il sito istituzionale

SOMMARIO

TITOLO I - MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA S.U.L.

TITOLO II - MODALITA' DI CALCOLO A SEGUITO DI VARIANTE 12 AL PRGC VIGENTE

TITOLO III - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

TITOLO I

MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA S.U.L.

I.1

Ritengo molto complicato utilizzare il prezzario Camera Commercio di Cuneo per il calcolo, in particolare dei vari impianti nelle ristrutturazioni. Si propone la possibilità di inserire come sempre fatto, alcune voci a corpo o la possibilità di adeguarsi a un calcolo generico per mq, eventualmente suddiviso per categorie di intervento, come si fa per il nuovo.

marzo 2012 -Arch.Riccardo Duca

L'impianto normativo comunale prevede l'utilizzo *"in via prioritaria"* del *"più recente"* *"Prezzario delle opere edili ed impiantistiche"* edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Cuneo e, in caso di assenza di specifici valori di riferimento, i più recenti *"Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte"* editi dalla Regione Piemonte."

Nel caso specifico, in considerazione della complessità di determinazione del valore degli impianti in via transitoria e sperimentale, si ritiene possibile accogliere la valutazione "a corpo" contraddistinta da adeguata veridicità rispetto al valore. Gli uffici, in caso di dubbio rispetto all'effettivo valore dell'intervento, richiederanno altresì un approfondimento in dettaglio.

I.2

Non capisco le eccessive restrizioni in merito alle detrazioni della SUL, della superficie del vano scala in particolare se questo è condominiale, per il quale, secondo me, dovrebbe valere l'intera sua superficie compresi i pianerottoli e androni interni, compreso il vano ascensore e la metà dei muri perimetrali.

marzo 2012 -Arch.Riccardo Duca

La definizione in argomento è riportata nel Regolamento Edilizio. Una eventuale revisione di tale dispositivo potrà prendere in considerazione tale suggerimento che, nel merito, è materia specifica del Consiglio Comunale.

I.3

Perché non detrarre la SUL occupata dai muri dell'ascensore inserito in un vano scala ... esterno o interno che sia ?

marzo 2012 -Arch.Riccardo Duca

Si rimanda al quesito 1.2

TITOLO II

MODALITA' DI CALCOLO A SEGUITO DI VARAINTE 12 AL P.R.G.C. VIGENTE

MODALITÀ DI CALCOLO ONERI A SEGUITO APPROVAZIONE VARIANTE 12 AL PRGC

A seguito dell'approvazione della Variante 12 (variante parziale n12) al PRGC vigente è stato stralciato dalle norme di attuazione il parametro del Volume Residenziale.

Le verifiche urbanistiche pertanto vengono eseguite esclusivamente con il parametro del **Volume della Costruzione (Art. 20 RE)**

Per quanto riguarda il conteggio degli oneri di urbanizzazione:

- **Pratiche nuove:** il solo parametro per il conteggio è il Volume della Costruzione (Art. 20 RE)
- **Varianti:** si valuta la differenza tra Volume della Costruzione a fine intervento e Volume della Costruzione autorizzato, a prescindere da quanto pagato in origine in riferimento al Volume Residenziale che ora non esiste più;

esempio pratico:

Volume Residenziale Autorizzato:	mc. 2000
(volume sul quale sono stati pagati OOUU)	
Volume della Costruzione:	mc. 1000
Volume Residenziale Var. 1	-- (parametro non più esistente)
Volume Costruzione Var. 1	mc. 1.200
(mc. 200 in più di Vol. Costruzione ma inferiore a V. Resid autorizzato)	

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla Var. 1 si pagano in relazione **a mc. 200,00 in più** di Volume della Costruzione.

In caso contrario (Volume della Costruzione in diminuzione rispetto al Volume della Costruzione autorizzato) non si dà corso al congruaglio

- Calcolo oneri **sottotetto:** se il locale ha tutte le caratteristiche di "volume tecnico" non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione in quanto il locale non costituisce né SUL né Volume della Costruzione.

L'intervento è soggetto al solo pagamento del costo di costruzione a seconda delle caratteristiche:

1. qualora scala non esistente: la s.n.r. del locale sottotetto è da considerarsi "nuova" e pertanto il calcolo va effettuato con le tabelle di cui al DM 801/77 con applicazione della classe dell'intero l'edificio;
 2. qualora scala esistente: la s.n.r. del locale sottotetto è da considerarsi "esistente" e pertanto il calcolo va effettuato in base a % sul computo metrico estimativo
- Opere di **completamento:** il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato con la sola modalità di calcolo in base alla % di opere da terminare sulla differenza di tariffa odierna rispetto a quella vigente al momento del titolo abilitativo originario

La base di calcolo è ad oggi il Volume della Costruzione anche se originariamente il conteggio era stato fatto sul Volume Residenziale.

Per la **cessione area** vale quanto sopra.

Le disposizioni di cui sopra sono conseguenti al fatto che le modifiche introdotte dalla Variante n.12 al P.R.G.C. variano le modalità di calcolo del contributo di costruzione e fanno riferimento al momento cronologico in cui sorge il nuovo contratto intrinseco al rilascio del titolo abilitativo – e quindi con riferimento alla normativa vigente in quel momento a nulla rilevando eventuali pratiche connesse precedenti come per il caso delle varianti.

La presente disposizione è valida a partire dalla data del **16/11/2016**

TITOLO III

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

III.1

Se un intervento svolto su una parte di un edificio produttivo esistente comporta cambio di destinazione d'uso (da produttivo industriale ad artigianale produttivo) senza aumento di SUL, SC e volumi ma solo con opere murarie interne (spostamento di tramezzi) gli oneri di urbanizzazione dovuti possono godere della riduzione dello 0,5 o no?

17.06.2012 -Arch.Agnese CAGLIERO

Si, come previsto dal "Tariffario Oneri Urbanizzazione" (vedasi tabella 3 Classi destinazione d'uso P3 - nota 3.A), per i casi di "interventi di ristrutturazione, con senza cambio di destinazione d'uso o per cambio di destinazione d'uso senza opere ovunque localizzati" è prevista tale riduzione.

E' possibile procedere al pagamento di quanto dovuto all'attualità con decurtazione di quanto a suo tempo versato. Dovrà essere fornita una dettagliata descrizione delle circostanze (pratiche edilizie correlate e richiamo alle ricevute di versamento effettuate). Ciò si ritiene possibile in applicazione dei principi generali di non

III.2

Ho un P.d.C. scaduto (oltre 3 anni senza realizzazione di opere- non è stato fatto nulla) e ad oggi si pensa di presentare un nuovo P.d.C.; essendo stata allora, al ritiro del P.d.C., regolarmente versata dalla proprietà una cifra corrispondente al costo di costruzione (gli oneri di urbanizzazione erano stati scomputati per l'intero Comparto) tale cifra può essere ad oggi scomputata dal costo di costruzione del nuovo P.d.C. presentato?

17.06.2012 -Arch.Agnese CAGLIERO

E' possibile procedere al pagamento di quanto dovuto all'attualità con decurtazione di quanto a suo tempo versato. Dovrà essere fornita una dettagliata descrizione delle circostanze (pratiche edilizie correlate e richiamo alle ricevute di versamento effettuate). Ciò si ritiene possibile in applicazione dei principi generali di non aggravio del procedimento amministrativo, evitando così la procedura *"a rigori"* del versamento del contributo di costruzione e della separata restituzione di quanto non utilmente versato a suo tempo.

Si rammenta tuttavia che tale "recupero" è possibile solo qualora non sia decorso il termine decennale di prescrizione del credito.

III.3

In un comparto collocato all'interno dei **"tessuti consolidati produttivi di livello locale"** un fabbricato in progetto è costituito da:

- zona produzione/ laboratorio
- zona magazzino
- zona esposizione/ vendita di merci prodotte nell'azienda, collocata al piano terreno, di circa 50,00 mq
- zona amministrazione/ uffici, di SUL complessiva di circa 400 mq (occupanti il piano primo f.t.)
- servizi

- alloggio custode (SUL circa 140,00 mq < 180,00 mq) collocato al piano secondo f.t..
Si intende afferire il fabbricato all'interno della funzione **"artigianato produttivo (P3)"**.

Viene garantito il pieno rispetto della prescrizione di cui all'art. 103 N.t.A., ovvero che "le funzioni complementari (magazzino, esposizione e vendita, amministrazione e servizi) non superano il 50% della SUL realizzata".

Alla luce di ciò, nel conteggio del contributo di costruzione e delle cessioni, posso considerare tutto il fabbricato ricadente nella funzione artigianato produttivo (**a parte, ovviamente, l'alloggio custode**), ed applicare gli standards previsti per questa funzione?

O devo invece applicare funzioni diverse (commerciale per zona espositiva - molto piccola in verità, direzionale per uffici...)?

26.06.2012 -Arch.Agnese CAGLIERO

Tutta l'attività descritta è compresa nella funzione "P" di cui all'articolo 103 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

Tale circostanza troverebbe tuttavia eccezione qualora il commercio svolto non fosse strettamente correlato con l'attività produttiva, caso in cui si deve applicare la casistica di cui all'uso C 1 (Commercio al dettaglio). Esempio : un fabbricante di biciclette che venda esclusivamente il proprio prodotto è considerato, anche per la superficie di vendita, ai fini della funzione P; qualora venda anche altre marche o oggettistica non di propria realizzazione dovrà fare riferimento alle tariffe C1.

Si segnala peraltro che, secondo quanto stabilito dalla "Circolare", *"ai fini dell'applicazione delle tariffe vengono inclusi nella superficie utile lorda anche gli alloggi di custodia o del titolare annessi all'attività produttive stesse"*, pertanto essi vengono determinati con medesima tariffa dell'attività produttiva connessa.

III.4

La Legge Regionale 14 luglio 2009 n. 20 (Piano Casa) prevede, al Capo I, art. 1 comma 2, che "Le disposizioni contenute nel Capo I sono valide fino al 31/12/2012".

Al successivo comma 3 si dice che "Sono validi ed efficaci i titoli abilitativi ai sensi delle norme vigenti presentati entro la data prevista dal comma 2; le relative opere edilizie possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti nei rispettivi titoli abilitativi". L'art.4 comma 8 recita inoltre "[...] Il Contributo di Costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo [...]".

Ne consegue che la data del 31/12/2012 è da riferirsi alla presentazione dell'istanza Autorizzativa, e non limita nel tempo la presentazione di eventuale documentazione integrativa, tra cui ad esempio i calcoli del Contributo di Costruzione.

Dicembre 2012 Studio EL.CA

1) Lo sconto del 20 % previsto dal succitato art. 4 comma 8 è da ritenersi applicabile anche per calcoli di Contributi depositati e pagamenti avvenuti successivamente al 31/12/2012?

Nella modulistica fornita dall'amministrazione si fa riferimento al solo caso di cui all'art. 3 della succitata Legge Regionale, ma anche nell'art. 4 viene prevista la stessa procedura di sconto.

L'applicazione della riduzione è definita ex-lege e quindi prevale sulla regolamentazione comunale; nella fattispecie è quindi applicabile sia agli interventi di cui all'articolo 3 che all'art. 4 della L.R. 20/2009 (caso quest'ultimo non previsto espressamente dalla normativa comunale ma senza che ciò, appunto, interferisca sulla sua applicazione). E' da annotare che, in caso di (peraltro preannunciata) proroga dei

termini , salvo quanto riferito in tale dispositivo normativo, è da immaginarsi una congruente analoga adeguata conformazione automatica del regolamento comunali.

La riduzione del 20% , essendo strettamente correlata alle finalità di cui alla Legge in argomento, si applica a tutti gli interventi che agiscono nel novero di tale dispositivo prescindendo dal termine in cui si svolge la procedura di determinazione del contributo di costruzione. Pertanto una istanza pervenuta entro il termine del 31.12.2012 il cui calcolo dei contributi di costruzione avvenga in data successiva mantiene il diritto alla riduzione accennata.

E' da osservare tuttavia che i valori di riferimento (per quanto riguarda tariffe oneri ed aggiornamento del costo base per la determinazione del costo di costruzione) su cui verrà applicata la riduzione del 20 % sono quella vigenti all'atto del "rilascio" come descritto dall'articolo 16 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i.

2) E' applicabile lo sconto del 20 % previsto dal succitato art. 4 comma 8, così come previsto dall'art. 3 comma 10?

Nella modulistica fornita dall'amministrazione si fa riferimento allo sconto del 20% in merito al calcolo dei soli Oneri di Urbanizzazione, ma nella succitata Legge Regionale si fa riferimento al Contributo di Costruzione, che come è noto è comprensivo di Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione.

La risposta è affermativa per quanto riferito nel quesito precedente

3) E' applicabile lo sconto del 20 % previsto dai succitati art. 4 comma 8 e art. 3 comma 10 sull'intero Contributo di Costruzione?

La definizione di "Contributo di costruzione", come chiarito dall'articolo 16 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. concerne il "contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione...". Pertanto la riduzione del 20% è applicabile sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione

III.5

Dovendo procedere all'elaborazione di una pratica di realizzazione di unità abitativa in capannone produttivo esistente in zona per tessuti produttivi esistenti art.42 Prgc (intervento da realizzare su superfici e volumi già preesistenti, con cambio della destinazione dall'attuale ufficio a residenza), porgo i seguenti quesiti :

- 1) L'applicazione degli OO.UU. deve essere determinata con la tabella per gli edifici residenziali oppure quella per i produttivi ?
- 2) Per il costo di costruzione, bisogna procedere con computo metrico estimativo oppure con calcolo D.M. 1977 ?
- 3) L'immobile aveva già 'scontato', all'atto della realizzazione le verifiche per parcheggi, dismissioni e quant'altro. Si deve procedere a nuova determinazione dei conteggi oppure trattandosi di intervento senza variazione né di SUL né di Volume non bisogna fare nulla ?

Geom. Lamberti Giuseppe

- 1) come previsto dalla nota 2) della tabella 3 allegata alla Delibera di G.C. 123/2011 (tariffe oneri di urbanizzazione) "vengono inclusi nella Superficie Utile Lorda anche gli alloggi di custodia o del titolare annessi alle attività produttive stesse"

Pertanto avendo sia l'attività produttiva che l'alloggio annesso medesima tariffa, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, a meno che la costruzione dell'alloggio preveda la realizzazione di un

nuovo piano, nel qual caso, trattandosi di aumento di SUL, è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione applicando le tariffe relative all'attività produttiva correlata

Si rammenta che certezza della stretta correlazione fra l'attività produttiva e la residenza è garantita dalla presenza del prescritto "atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva".

- 2) Per quanto riguarda il costo di costruzione, si rileva che la stretta correlazione tra alloggio e attività produttiva confermano la destinazione complessiva dell'immobile quale "produttiva", come peraltro specificatamente normato per gli oneri di urbanizzazione, pertanto non rilevando l'intervento un mutamento d'uso dell'immobile, non è dovuto il pagamento del costo di costruzione.

Tale linea è altresì suffragata da giurisprudenza in materia (T.A.R. Milano, sez. I – 24/7/2003 n. 3639, T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. II, 17 dicembre 2010, n. 4864)

- 3) Come riportato ai punti precedenti la stretta correlazione tra alloggio e attività produttiva confermano la destinazione complessiva dell'immobile quale "produttiva" e pertanto per gli standards ad uso pubblico si fa riferimento alla destinazione produttiva, secondo i parametri stabiliti dalle singole zone urbanistiche e all'art. 103 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente

III.6

In riferimento ad intervento di costruzione di fabbricato misto artigianale e residenziale in area produttiva di riordino con S.U.L. residenziale pari a mq. 204,94 ed artigianale mq. 84,21 per complessivi mq. 289,15 con la presenza di un addetto senza dipendenti, nella determinazione degli oneri di urbanizzazione si richiede a quale fascia di oneri primari e secondari sia da effettuarsi il calcolo.

Le due ipotesi potrebbero essere:

- a) in riferimento alla sola attività artigianale - nella fattispecie mq. 84,21 quindi nella fascia di densità tra mq. 70 e mq. 150 con un importo degli oneri a mq. pari ad euro 2,74 (primari) + euro 1,30 (secondari) per un totale di euro 4,04 a mq. determinati considerando tutta la S.U.L.;

oppure

- b) in riferimento alla S.U.L. complessiva trattata tutta come artigianale pari pertanto a mq. 289,15 quindi nella fascia di densità oltre 1 mq. 150 con un importo degli oneri a mq. pari ad euro 1,38 (primari) + euro 0,94 (secondari) per un totale di euro 2,32 a mq. determinati considerando tutta la s.u.l.

Geom. Zanusso Luca

Ancorché ai sensi della DGC 123/2011 *"ai fini dell'applicazione delle tariffe vengono inclusi nella Superficie Utile Lorda anche gli alloggi di custodia o del titolare annessi alle attività produttive stesse"*, ai fini della tariffa da applicare all'intervento, la densità riferita a mq/addetto fa riferimento esclusivamente all'attività produttiva vera e propria (SUL ed eventuale Superfici coperte parti aperte), in quanto tale parametro si riferisce all'attività lavorativa vera e propria escludendo pertanto la parte residenziale.

La *ratio* della norma è in tutta evidenza correlata all'effettiva densità fruitiva degli spazi effettivamente utilizzati alle lavorazioni.

L'ipotesi corretta è pertanto la a), ed, in correlazione alla pertinenzialità della parte residenziale all'attività produttiva, dovrà essere prodotto, in analogia all'art. 42 del PRGC vigente, atto notarile di pertinenzialità registrato e trascritto.

III.7

DOMANDA

premesso che l'intervento previsto ricade in area identificata dal PRGC come "*Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale art. 42*", dovendo procedere al calcolo dei Contributi di Costruzione per un intervento residenziale, si richiede se la tariffa da utilizzare possa essere quella relativa alle "*Area a capacità insediativa esaurita*" ciò limitatamente ad interventi preesistenti meramente residenziali non pertinentialmente collegati all'attività produttiva.

29.11.2013 Geom. Nicola Marco

RISPOSTA

L'Art 42 delle norme di attuazione del PRGC vigente riguarda aree prettamente a destinazione produttiva; tuttavia come nel particolare caso di fabbricato residenziale esistente, non pertinente ad alcuna attività produttiva di cui si prevede la ristrutturazione, si ritiene congruo applicare la tariffa relativa agli interventi residenziali, che in conformità con i contenuti dell'articolo 42 comma 7 alinea 3 testualmente recita :

"i fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto dal presente articolo, applicheranno integralmente il disposto di cui all'art. 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita"

Pertanto, in considerazione del fatto che il richiamato articolo 38 prevede, in via generale, l'indice fondiario pari a 1,5 mc./mq. , si ritiene che esso sia il riferimento corretto per l'applicazione delle tabelle degli oneri di urbanizzazione e quindi, più specificatamente, la Tabella 1 - P.1 lett. B) "*Tessuti Consolidati*" Punto 1.2 (con indice fondiario compreso tra 1,00 e 1,50 mc/mq, che comprende le aree di completamento e le aree a capacità insediativa esaurita)

Caso diverso qualora il calcolo dei contributi di costruzione afferisse ai fabbricati residenziali annessi ad attività produttive, nel qual caso, come riportato nella DGC 123/2011 (tariffario degli oneri di urbanizzazione) alla nota 2) viene riportato esplicitamente che "*ai fini dell'applicazione della tariffa della presente Tabella 2*" vengono inclusi nella SUL anche gli alloggi di custodia o del titolare annesse alle attività produttive stesse"

III.8

Trattasi di un lotto sul quale insistono due fabbricati, uno artigianale e l'altro residenziale unifamiliare di pertinenza, ricadenti in area identificata come "*Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale*" di cui all'art. 42.

E' stato richiesto un Permesso di Costruire, relativamente al solo fabbricato residenziale, per un intervento di Ristrutturazione Edilizia con ampliamento, con realizzazione di una nuova unità immobiliare. Si specifica che l'ampliamento è stato richiesto ai sensi della LR 21/1998 (recupero sottotetti a fini abitativi), in deroga ai parametri delle n.d.a.

Inoltre prima del rilascio del permesso di costruire, il richiedente mi comunica la sua intenzione di chiudere l'attività da lui condotta nel locale artigianale.

Domanda 1: trattandosi di ampliamento esclusivamente previsto sulla porzione residenziale, realizzato in deroga ai parametri da rispettare nei confronti della porzione artigianale, per il conteggio degli oneri di urbanizzazione devo comunque utilizzare la tabella 3 "artigianale"?

Domanda 2: il momento della chiusura dell'attività può essere una variabile che influisce sul calcolo degli oneri di urbanizzazione?

Domanda 3: trattandosi di Ristrutturazione Edilizia con ampliamento e realizzazione di una nuova unità immobiliare, come dovrà essere calcolato il costo di costruzione? E' corretto procedere al calcolo di cui all'allegato A del D.M. 801/77 per la sola parte in ampliamento, e alla redazione di computo metrico estimativo per la rimanente parte soggetta a Ristrutturazione Edilizia?

12/12/2013 Geom. Canelli Paolo

Come riportato nella risposta al quesito precedente (II.7) l'Art 42 delle norme di attuazione del PRGC vigente riguarda aree prettamente a destinazione produttiva;

Nel caso particolare in esame, che tratta la realizzazione di una ulteriore unità abitativa che è possibile eseguire in deroga ai parametri urbanistici ai sensi della L.R. 21/98 (*recupero dei sottotetti*) e rilevato che tale unità non sarà legata pertinenzialmente all'attività lavorativa in quanto prossima alla chiusura, si ritiene congruo applicare la tariffa relativa agli interventi residenziali, che in conformità con i contenuti dell'articolo 42 comma 7 alinea 3 testualmente recita :

"i fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto dal presente articolo, applicheranno integralmente il disposto di cui all'art. 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita"

RISPOSTA 1

Il calcolo dei contributi di costruzione pertanto dovrà essere eseguito in base a quanto prescritto dall'art. 3 comma 5 della L. R 21/98 *"sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione"* applicando la tariffa (a mc.) degli interventi residenziali (Tabella 1 - P.1. allegata a D.G.C. 123 del 18/04/2013)

Per quanto riguarda l'indice fondiario da applicare si rimanda alla risposta del quesito precedente (II.7)

RISPOSTA 2

Trattandosi di unità abitativa realizzata in deroga ai parametri urbanistici le circostanze relative all'attività produttiva sono indifferenti. E' tuttavia necessario sottolineare che la *"chiusura dell'attività"* non ha rilevanza ai fini della destinazione urbanistica legittimata originariamente e come tale ancora valida.

RISPOSTA 3

Secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 5 della LR 21/98 e dalla Circ. PGR 25.01.99 n. 1/PET) il calcolo del costo di costruzione deve essere eseguito in base alle tabelle del D.M. 10.05.77 *"considerando la parte in recupero manufatto a se stante, virtualmente slegato dal resto dell'edificio"*

Per la parte rimanente qualora legata all'unità immobiliare nuova dovrà essere computata percentuale sul computo metrico estimativo, secondo quanto previsto secondo quanto stabilito dal T.A.R. Piemonte, Sez. I,

4 dicembre 1997 n. 821, (Cfr. Manuale "Urbanistica ed Appalti" Ed. Utet), *"in caso di inscindibilità dal punto di vista finalistico dei lavori edilizi assentiti, in parte di restauro ed in parte di ampliamento, il contributo correlato al costo di costruzione non può essere circoscritto alla sola parte realizzata in ampliamento, con esclusione delle restanti opere, dovendosi applicare il contributo sul costo documentato complessivo di costruzione"*.

Qualora la parte esistente sia slegata dalla nuova unità immobiliare occorre valutare il tipo di intervento previsto che, qualora *"inferiore"* alla *"ristrutturazione edilizia"* sarà gratuito in quanto *"manutenzione ordinaria o straordinaria"*

III.9

DOMANDA

E' dovuto il pagamento di oneri e costo di costruzione per il seguente intervento?

- richiesta di Permesso di Costruire per l'installazione di due tendoni esterni chiusi ai lati e col frontale aperto e con meccanismo di apertura/chiusura di tipo retrattile, da posizionare in corrispondenza degli accessi di due fabbricati con destinazione commerciale all'ingrosso (funzione C2)
- I tendoni hanno una larghezza di 11,00 e 14,00 ed una profondità di 1,00 mt con la possibilità di estendersi fino ad un massimo di 7,00 mt
- Considerando la loro massima estensione, possiedono complessivamente una superficie coperta pari a 175,00 mq, l'intervento non costituisce invece aumento di S.U.L.
- L'intervento ricade nella zona urbanistica "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale".

gen 2014 - Studio Martinelli

RISPOSTA

Il manufatto oggetto di richiesta, rientrando per assimilazione nella fattispecie degli interventi di "nuova costruzione" cui all'art. 3 lett. e5) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è soggetto a rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del medesimo DPR 380/01 e di conseguenza *"oneroso"*

Nella fattispecie , pur non costituendo il manufatto superficie Utile Lorda, bensì solo superficie coperta, l'intervento risulta oneroso in forza di quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 18.04.2011 (ultimo aggiornamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione) , laddove, nella **Nota 1** delle tabelle riferite ad interventi produttivi (e quindi anche alla destinazione "C2"), viene riportato testualmente:

*"le tariffe degli oneri di urbanizzazione vengono applicate in funzione della Superficie Utile Lorda (SUL) come definita dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio . **Le strutture aperte sono comunque soggette al versamento degli oneri di urbanizzazione con riferimento al parametro della Superficie Coperta (SC) come definita dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio***

IL calcolo dovrà essere effettuato pertanto sulla superficie coperta del manufatto considerandolo nella sua massima estensione (che è poi quella che può essere effettivamente utilizzata).

Trattandosi inoltre di manufatto con destinazione commerciale (C2) è dovuto altresì il versamento del costo di costruzione in misura pari al 5% del computo metrico estimativo.

III.10

DOMANDA

Trattasi di ristrutturazione di fabbricato ad uso ricettivo (ostello - Tabella 7 d) delle tariffe oneri di urbanizzazione) con annesso alloggio del custode in area di centro storico; la domanda riguarda l'applicazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione all'alloggio del custode e quali riduzioni debbano essere applicate

ott 2014 - Studio Martinelli

RISPOSTA

Contrariamente alle attività artigianali ed industriali (Tabelle 2 e 3 degli oneri di urbanizzazione) per le quali, nella nota 2) viene precisato che *"vengono inclusi nella SUL gli alloggi di custodia o del titolare annessi alle attività produttive stesse"*, per le attività ricettive e ricreative (Tabella 7) non viene riportato tale enunciato.

Di conseguenza gli oneri di urbanizzazione relativi all'alloggio dovranno fare riferimento alla Tabella 1 (funzioni residenziali) con applicazione, nel caso specifico, della riduzione dello 0,50 relativa alla nota 2 a) relativa a *"interventi di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, o per cambio di destinazione d'uso senza opere ovunque localizzati"*

Per quanto riguarda le riduzioni relative all'attività ricettiva oggetto di mutamento d'uso dovranno essere applicate i coefficienti di cui alle note 2 a) e 2 c)

nota 2a) coeff. 0,50 per *"interventi di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, o per cambio di destinazione d'uso senza opere ovunque localizzati"*

nota 2c) coeff. 0,34 *"interventi ubicati nel centro storico, nei tessuti di vecchio impianto di valore ambientale, nei tessuti della ristrutturazione urbanistica"*

Per quanto riguarda la nota 2 b) *"interventi di cui all'art. 13 lett. c) della LR 56/77 (restauro e risanamento conservativo) oltre al coeff. di cui alla nota 2a)*, la stessa potrà essere applicata esclusivamente nel caso in cui il progetto, a livello di *"Opere edilizie"* si configuri come intervento di *"restauro e risanamento conservativo"* alla cui definizione si rimanda all'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e all'art. 20 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente; in particolare si rimanda altresì a quanto sottoriportato

DIRITTO URBANISTICO - Interventi di restauro e risanamento conservativo - Nozione e finalità - Elementi tipologici, formali e strutturali di un edificio - Nozione - Mutamento della qualificazione tipologica - Cd. "iconicità" o immagine dell'edificio - Esclusione - Art. 3, 1° c., lett. e), T.U. n. 380/2001 (già art. 31, 1° c., lett. c, L. n. 457/1978. L'art. 3, 1° comma, lett. e), del T.U. n. 380/2001 (con definizione già fornita dall'art. 31, 1° comma, lett. c, della legge n. 457/1978) identifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo come quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili". Tali interventi, in particolare, comprendono: a) il

consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; c) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'attività di restauro e risanamento conservativo si qualifica, pertanto, per un insieme di opere che lasciano inalterata la struttura dell'edificio, sia all'esterno che al suo interno, dovendosi privilegiare la funzione di ripristino dell'individualità originaria dell'immobile. La finalità del restauro e del risanamento conservativo, dunque, è quella di rinnovare l'organismo edilizio "esistente" in modo sistematico e globale, pur sempre però nel rispetto (perché sempre di conservazione si tratta) dei suoi elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali" (Cass., sez. III, 21.4.2006, D'Antoni). Elementi tipologici di un edificio sono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (es. costruzione rurale, capannone industriale, edificio scolastico, edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, edificio residenziale signorile, civile, popolare etc.). Il restauro ed il risanamento conservativo non possono comportare il mutamento della qualificazione tipologica intesa nel senso anzidetto. Elementi formali di un edificio, poi, non sono quelli relativi alla sagoma in senso stretto ovvero alla volumetria rigidamente intesa, bensì quelli che determinano la cd. "iconicità" del manufatto intesa come quell'insieme di caratteristiche - disposizione dei volumi, elementi architettonici, particolari rifiniture - che lo distinguono ed inquadrano in modo peculiare. Il restauro ed il risanamento conservativo non possono incidere con quella che può definirsi "l'immagine caratteristica dell'edificio", secondo una specifica valutazione da operarsi in relazione a ciascun caso concreto. Elementi strutturali di un edificio sono, infine, quelli che compongono materialmente la struttura stessa (anche non portante) dell'organismo edilizio: es. muratura in pietrame, struttura portante in cemento armato, tetto in coppi etc.. Gli elementi strutturali non possono ricevere modificazioni da interventi di restauro e risanamento conservativo. (conferma ordinanza n. 29/2009 TRIB. LIBERTA' di TERNI, del 27/07/2009) Pres. Altieri, Est. Fiale, Ric. Ravanelli. CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. III, 30/09/2010 (Cc. 14/07/2010), Sentenza n. 35390

Si rileva infine, per quanto riguarda il costo di costruzione, che l'intervento proposto è soggetto al pagamento del costo di costruzione in misura pari a 5% del computo metrico estimativo per quanto riguarda la ristrutturazione della porzione ricettiva e del 5% / 3 del computo metrico estimativo per quanto riguarda la porzione residenziale

III.11

Chiarimenti riguardo a dubbi sorti nella compilazione del modello per il calcolo del costo di costruzione per residenziale come da D.M. 10.05.1977 n. 801 - Allegato "A":

avendo in oggetto un fabbricato , a destinazione residenziale, in cui sono collocate al piano terreno delle unità commerciali con relativi servizi (S.t.), mi pongo alcuni dubbi:

06.07.2012 -Arch.Agnese CAGLIERO

a) i disimpegni, bagni e ripostigli collegati in prossimità del vano commerciale sono da considerarsi parte della superficie netta (Sn) o degli accessori (Sa)?

In analogia con quanto previsto nella descrizione delle superfici accessorie relative all'ambito residenziale ai sensi del D.M. 10.05.1977 n. 801, in considerazione del principio di congruenza interna della normativa , "disimpegni, bagni e ripostigli" sono considerati superficie netta (Sn)

b) l'incremento i3, che prescrive un +5% per caratteristiche particolari, in particolare alla voce (3) "*altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari*", **va applicato se ho alloggi tutti con H=2,70 m (minimo da regolamento d'igiene) ma due dei locali commerciali di H>3,00 m?**

La norma di riferimento, articolo 7 del D.M. 10.05.1977 n. 801, determina l'Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3)" in funzione dell':"3) altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;"

Considerando che l'altezza per la parte commerciale è in effetti quella "minima prescritta da norme regolamentari" si desume che l'altezza di 3,00 m. non incide su tale specifico parametro.

c) un deposito attrezzi esterno all'abitazione è da considerarsi parte delle "Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale"?

Sì.

III.12

Viene richiesto se, nel caso di calcolo del costo di costruzione di un'autorimessa pertinenziale di un fabbricato preesistente, il calcolo possa fare riferimento alla mera superficie dell'autorimessa oppure debba prendere in considerazione la classe di edificio derivante dal calcolo globale del complesso edificato.

01.10.2012

Il caso è specificamente trattato dalla "Circolare".

La *ratio* della norma sottesa al calcolo del costo di costruzione ai sensi del D.M. 10.05.1977 n. 801 è volta a determinare un valore di riferimento convenzionalmente rappresentativo del reale valore dell'immobile in questione. Ciò si raggiunge mediante l'applicazione di diversi parametri che prendono in considerazione l'edificio nel suo complesso, la sua localizzazione etc.

Il calcolo in funzione della mera superficie dell'autorimessa farebbe venir meno tale dettaglio determinando una incongrua generalizzazione del valore a tutto il territorio e a tutti i tipi di intervento.

Per semplicità di utilizzo degli strumenti informatici messi a disposizione è possibile pertanto individuare la classe determinata dal complesso edificato ed il relativo valore unitario con un distinto foglio di calcolo e successivamente, con differente foglio, applicare tale valore risultante alla sola superficie dell'autorimessa.

III.13

Nel calcolo del costo di costruzione degli edifici residenziali nuovi, gli spazi "intercapedini" (per esempio nel piano interrato) ispezionabili, sono da conteggiare? E se sì, sono da inserire nella casella di cui all'art. 2 comma a) della Circolare esplicativa approvata con Delibera di Giunta n°344 del 27/12/2011

Studio EL.CA dicembre 2012

Per convenzione dell'Ufficio le intercapedini al piano interrato (accessibili) non vengono conteggiate nella s.n.r. ai fini della determinazione del costo di costruzione esclusivamente qualora abbiano una larghezza inferiore o uguale a mt. 1,00, fruibili pertanto esclusivamente a scopi di ispezione.

Qualora tale larghezza sia maggiore la superficie netta dovrà essere inclusa nelle s.n.r. (superfici accessorie) di cui alla Tab. 2 dell'Allegato "A" al D.M. 801/77 nella voce "cantinole. Soffitte, ct ecc"

III.14

Mi trovo nella situazione di dover redigere, in occasione di una Ristrutturazione di immobile residenziale, un computo metrico estimativo utile alla definizione dell'importo del Costo di Costruzione.

L'intervento prevede che una quota parte delle opere siano: "lavori, opere, modifiche, installazione, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia (Art. 17 comma 3 lett. e del D.P.R. 380/01 e s.m.i)", opere per cui non sussiste il pagamento del Costo di costruzione.

Domanda: è possibile defalcare dal computo le voci che riguardano le opere di cui all'art. 17 comma 3 lett. e del D.P.R. 380/01, così da ridurre il Costo di costruzione alla sola quota di opere relative ad un intervento di ristrutturazione senza fini energetici?

Arch. ELLENA Paolo – marzo 2013

Si, è possibile escludere dal computo metrico estimativo le "opere, modifiche, installazione, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia", di cui all' 17 comma 3 lett. e) del DPR 380/01 e s.m.i. che ne prevede la gratuità in relazione al pagamento dei contributi di costruzione, relativamente alle opere e lavori strettamente correlati all'art. 17 di cui sopra.

III.15

Domanda:

Immobile residenziale costituito da n. 2 unità abitative, di cui una sita al piano terreno e una al piano primo (stessa proprietà), ricadente in "area residenziale a capacità insediativa esaurita".

I lavori comprendono opere interne di modesta entità all'alloggio sito al piano primo con lieve modifica ad un'apertura esterna e il rifacimento dell'intonaco esterno al piano terreno. Dette opere ricadono nella tipologia di intervento di manutenzione straordinaria.

E' prevista inoltre la realizzazione di un balcone ricadente pertanto nella tipologia di intervento di ristrutturazione edilizia.

Si richiede se il conteggio degli oneri deve essere riferito a tutto o solo al balcone in quanto il resto è manutenzione straordinaria.

Geom. BIMA Daniela – sett 2016

Le opere interne all'alloggio sito al piano primo ricadono, come detto, nella tipologia di intervento di manutenzione straordinaria, pertanto a "titolo gratuito"

La realizzazione di un nuovo balcone costituisce invece intervento di "ampliamento"

Il conteggio degli oneri dovrà essere pertanto eseguito sulla sola parte in "ristrutturazione" (recte ampliamento con riferimento al balcone) che nel caso specifico risulta circoscritto al "costo di costruzione" calcolato sulla snr del balcone, sulla base della classe dell'intero edificio.

III.16

DOMANDA

Premesso che l'area urbanistica nella quale è prevista la costruzione della tettoia in oggetto è "area per attrezzature ed impianti speciali" e che l'attività insediata è **S9** (gestione dei servizi pubblici di trasporto), per l'esatto calcolo del contributo di costruzione si richiede quanto segue:

- 1) la tettoia aperta è simile a quella realizzata nell'anno 2000, nello stesso stabilimento, mediante la pratica edilizia ".....". In tale occasione non era stato pagato il contributo di costruzione ma solo gli oneri di urbanizzazione determinati secondo Delibera 67/86 (intervento assimilato ad autorimesse), si può anche procedere oggi con tale criterio?
- 2) essendo un'attività di gestione del servizio pubblico di trasporto esistono delle esenzioni dal pagamento del contributo di costruzione?

nov 2016 - Geom. Ambrogio

RISPOSTA (nov 2016 e aggiornato il 03/03/2017)

- 1) Ad oggi il riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, sono le tabelle delle tariffe così come approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 18/04/2011, nelle quali la destinazione S9 è distintamente individuata nella Tabella 5 "Funzione direzionale – D – e funzioni di servizio – S2 – S3 – S4 – S8 – S9", nella fattispecie €/mq. 62,14 per interventi "ovunque localizzati"

Non è pertanto applicabile la modalità di calcolo utilizzata con la pratica edilizia "....." in quanto all'epoca la Delibera di G.C. vigente (n. 67/1986) non riportava la tariffa in relazione alle destinazioni d'uso dell'attuale P.R.G.C. vigente

- 2) Se l'intervento edilizio è stato individuato nella funzione **S9** dell'art. 103 delle norme di attuazione del PRGC vigente, la tariffa di riferimento è la "Tabella 5" di cui accennato in precedenza, pertanto il costo di costruzione è determinato applicando una **percentuale** variabile al **computo metrico estimativo** delle opere previste, redatto a cura di tecnico abilitato.

La percentuale di cui sopra è stabilita nella misura di: 7% in zone A (centro storico) – 8% in zone "D" (industriali) – 7% in zona B e C (residenziali e miste) e quindi, nella fattispecie, "7% zona B e C"

Gli interventi esonerati dal pagamento del contributo di costruzione (sia oneri di urbanizzazione che costo di costruzione, **afferibili al caso di specie**) sono esclusivamente, quelli rientranti nella definizione riportata all'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. alle lettere **d** e **c**) ed e) :

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;

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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale

circostanze che non si rilevano nel caso formulato.

III.17

DOMANDA

Nel caso di interventi collocabili all'interno dell'Art. 17 comma 3 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e cioè "Il contributo di costruzione non è dovuto: b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari", il 20% va inteso per tutti i parametri urbanistici o ne è sufficiente uno?

1) Ipotesi 1: all'incremento di uno solo dei parametri, in misura superiore al 20% rispetto all'esistente, decade l'esonero? Se sì, si paga su tutto o solo sulla parte in ampliamento?

2) Ipotesi 2: l'incremento in misura superiore al 20% rispetto all'esistente, deve verificarsi per tutti i parametri? (Quindi se anche solo uno non raggiunge un incremento superiore al 20%, l'esonero è confermato?)

gen 2017 Arch. ELLENA Paolo

RISPOSTA

La lett. b) del comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. riporta che il contributo di costruzione non è dovuto per *"gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari"*

Tale normativa tuttavia non specifica quale dei parametri urbanistici utilizzare al fine della verifica di detta percentuale; tuttavia, constatato che le verifiche planovolumetriche generali in ogni zona urbanistica del PRGC vigente possono essere identificate in Superficie coperta (S.C.) , Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e Volume della Costruzione (Vc), tale percentuale dovrà essere verificata in relazione a tali parametri in funzione dei parametri salienti per le rispettive zone urbanistiche.

Qualora uno solo di detti parametri superi il 20% del medesimo parametro esistente, è dovuto il pagamento dei "contributi di costruzione" (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in relazione al tipo di intervento proposto che può interessare o tutto il manufatto (in caso di ristrutturazione) o solamente la porzione in ampliamento.

Da colloqui verbali con l'Ufficio, antecedenti alla richiesta di cui sopra, la richiesta specifica riguardava tuttavia un aspetto particolare, non formulato nella richiesta scritta, che riguardava il caso di un ampliamento di locali interrati in edificio residenziale unifamiliare.

Il caso specifico, infatti, pur non rilevando un incremento di SC, SUL e Volume della Costruzione, in quanto spazio accessorio interrato, costituisce a tutti gli effetti un "ampliamento" soggetto a Permesso di Costruire, e comporta l'aumento di c.d. s.n.r.. (superficie non residenziale) parametro non propriamente utilizzato per le verifiche planovolumetriche così come descritte dallo Strumento Urbanistico Generale, ma solo per il calcolo dei contributi di costruzione.

Per quanto sopra riportato si ritiene, come anche specificato nelle *"tabelle esplicative calcolo contributi di costruzione"* pubblicate sul sito del Comune di Fossano alla pagina relativa ai *"contributi di costruzione"*, che la s.n.r. (superficie non residenziale) non sia un "parametro urbanistico" oggetto della verifica del 20% per l'esonero dal pagamento dei contributi di costruzione, **pertanto l'intervento specifico, che tratta un edificio residenziale unifamiliare, può essere rilasciato a "titolo gratuito".**

III.18

DOMANDA

Nel caso di mutamento d'uso con opere da destinazione "P" a destinazione "C4" oppure da destinazione "D" ad "S" o ancora a "T" a "S", è dovuto il pagamento dei contributi di costruzione, alla luce del fatto che le destinazioni "P" e "C4" sono individuate nella medesima tabella e tariffa degli oneri di urbanizzazione, come pure le destinazioni "D" ed "S"?

mar 2017 d'Ufficio

RISPOSTA

Le tabelle riportanti le tariffe degli oneri di urbanizzazione, approvate con D.G.C. 123/2011 e modificate con D.G.C. 86/2017, individuano nella stessa tariffa le destinazioni d'uso "P" (artigianale) e "C4" (trasporti, magazzinaggio e comunicazioni), data la valenza urbanistica dell'uso, come peraltro anche la destinazione "D" (direzionale) e parte delle "S" (S2, S3, S4, S8, S9) ed infine la destinazione "T" (turistico ricettiva) e parte delle "S" (S5, S6)

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. c) il mutamento d'uso con opere si configura nella "ristrutturazione edilizia", pertanto soggetta al pagamento dei contributi di costruzione.

Ai sensi dell'art. 103 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente le funzioni "P" e "C4" sono rispettivamente individuate nella destinazione "artigianale" e "commerciale", come peraltro dalla funzione "D" (direzionale) ed "S" (di servizio) e "T" (turistico-ricettiva), pertanto il "passaggio" da una all'altra categoria, riportata nel citato art. 103, costituisce "mutamento di destinazione d'uso"

Alla luce di quanto sopra il mutamento d'uso con opere che comporta il passaggio tra funzioni diverse riportate nell'art. 103 delle NdA del PRGC vigente, è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., applicando la tariffa relativa alla destinazione finale, ancorché uguale a quella della destinazione d'uso legittimata, con applicazione del coefficiente 0,50 per intervento sull'esistente (nota 2/a)

III.19

DOMANDA

Pagamento degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di una copertura metallica a protezione di una porzione di terrazzo presso; necessità di pagamento degli OO.UU soprattutto sull'interpretazione dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, laddove si evidenzia che *"la superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture"*.

Si precisa che tale copertura è prevista al piano secondo e pertanto insisterà completamente all'interno della proiezione orizzontale del corpo della costruzione emergente e già esistente. Ne deriva pertanto che il nuovo manufatto non costituisce nuova superficie coperta e quindi non si caratterizza per un ulteriore aggravio dei carichi urbanistici.

Si chiede pertanto se sia dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione

RISPOSTA

Le tabelle delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, di cui ad ultimo aggiornamento avvenuto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 14/03/2017, riportano alla nota 1) (nel caso specifico Tab. 5 delle attività direzionali) la dicitura: *"le tariffe degli oneri di urbanizzazione vengono applicate in funzione della Superficie Utile Lorda (SUL) come definita dall'Art. 18 del Regolamento Edilizio. Le strutture aperte sono comunque soggette al versamento degli oneri di urbanizzazione con riferimento al parametro della Superficie Coperta (SC) come definita dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio"*.

Il manufatto oggetto di Permesso di Costruire, ancorché ricadente in una porzione di fabbricato (il 2° piano) che costituisce di per se già superficie coperta, comporta la *"copertura"* di un terrazzo *"aperto"*.

La copertura di detto *"spazio"* mediante la realizzazione della pensilina, comporta tuttavia un diverso (migliore) utilizzo dello spazio stesso oltre che un ulteriore piano aggiuntivo *"fruibile"* coperto; la sua onerosità è pertanto pienamente ossequiante la ratio della norma che – nel caso in specie – afferisce l'*"aumento di carico urbanistico"* avente natura onerosa anche ad elementi perimetralmente aperti (circostanza non prevista per altre fattispecie e pertanto necessitante di specifico dettaglio descrittivo).

In tale fattispecie il concetto di *"superficie coperta"* evocato nella normativa relativa al calcolo del contributo di costruzione, è da considerarsi quindi quale descrizione della modalità convenzionale di calcolo (appunto *"riferimento"*) – e quindi prevalente in ossequio al principio di specificità della norma – e non in senso edilizio-urbanistico che trova altresì riferimento nelle norme di Piano Regolatore Generale.