



# COMUNE DI CUNEO

## CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 12

ART.16. D.P.R. 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E  
REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA". CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: ONERI DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – COSTO DI  
COSTRUZIONE.AGGIORNAMENTO –

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), disciplina all'art.16 il contributo per il rilascio del permesso di costruire;
- 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 richiamato art.16 del medesimo Decreto (art.16, comma 1 D.P.R. n. 380/2001);
- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune (art.16, comma 2 D.P.R. n. 380/2001);
- la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione (art.16, comma 3 D.P.R. n. 380/2001);
- il D.P.R. n. 380/2001 all'articolo 16 comma 4 dispone che *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce [...]"*, riprendendo l'ex articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 «Norme per la edificabilità dei suoli»;
- la Regione Piemonte, in attuazione della Legge n.10/1977, con provvedimento del Consiglio Regionale in data 26 maggio 1977 n.179/4170, definì i criteri di sua competenza mediante una serie di tabelle parametriche;
- conseguentemente la Civica Amministrazione, con proprie deliberazioni Consiliari, ha provveduto a determinare gli importi degli Oneri di Urbanizzazione da corrispondere da parte dei richiedenti per il rilascio dei Permessi di Costruire/formazione dei titoli abilitativi, sulla base dei disposti sopra citati, seguendo le indicazioni fornite dalla Regione Piemonte, ed in coerenza con quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente all'epoca delle deliberazioni in oggetto;
- nello specifico, con la delibera di Consiglio Comunale n.239 del 27/07/1977 avente ad oggetto: *"Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria artt. 5 e 10 della Legge 28/01/1977 n.10 - in relazione alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n.179/4170 in data 26 maggio 1977"*, vennero approvate le tabelle comunali ai fini dell'applicazione degli Oneri di Urbanizzazione;
- con delibera di Consiglio Comunale n.606 del 10/10/1984, avente per oggetto *"Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria: determinazione dei nuovi costi"*, vennero aggiornate le suddette tabelle comunali;
- con delibera di Consiglio Comunale n.588 del 22/12/1987 avente per oggetto: *"Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in riferimento alle nuove zone tipologiche previste dal vigente PRG"*; vennero adeguate le suddette tabelle;
- con delibera di Consiglio Comunale n.147 del 30/11/1992, avente per oggetto: *"Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria – Determinazione nuovi costi"*, vennero aggiornate le suddette tabelle, da applicare secondo le modalità indicate nella successiva delibera di Consiglio Comunale n.10 del 09.02.1993, avente per oggetto *"Deliberazione Consiliare n.147 del 30.11.1992 concernente: "Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria – Determinazione nuovi costi" – Modalità di applicazione"*;
- con la deliberazione del Commissario Prefettizio n.14 del 16/12/1997, avente per oggetto: *"Oneri di urbanizzazione per attività di trasformazione urbanistico-edilizie – Determinazione nuovi costi"*; vennero aggiornate le tabelle in oggetto;
- con delibera del Consiglio Comunale n.115 del 21/09/2000 avente per oggetto: *"Oneri di urbanizzazione per attività di trasformazione urbanistico-edilizie. Adeguamento importi per*

- attività turistiche, commerciali e direzionali – conferma importi per restanti attività” l’importo degli Oneri di Urbanizzazione determinato in precedenza fu aggiornato ed adeguato alle disposizioni della deliberazione del Consiglio Regionale n. 615/C.R. 1660 del 01/02/2000 “Modifica alla deliberazione del Consiglio Regionale del 26 maggio 1977, n. 179/4170”;*
- con delibera del Consiglio Comunale n.160 del 20/12/2005 avente ad oggetto: *“Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria per attività di trasformazione urbanistico-edilizie – Adeguamento ai sensi del D.P.R. 380/2001”* vennero approvate le nuove tabelle ed i criteri applicativi degli Oneri di Urbanizzazione per le diverse destinazioni d’uso degli edifici;
  - con le seguenti determinazioni Dirigenziali n.2001 del 24/12/2007, n.531 del 06/04/2009, n.186 del 10/02/2010, n.12 del 07/01/2011, n.165 del 19/02/2013, n.62 del 04/02/2014, n.95 del 10/02/2014, vennero effettuati gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione sulla base delle rilevazioni ISTAT;
  - infine, con determina Dirigenziale n.1987 in data 22/12/2017, sono stati aggiornati, sempre secondo l’indice ISTAT, gli importi di cui alle tabelle degli Oneri di Urbanizzazione;
  - con il provvedimento del Consiglio Comunale n.126 del 22/12/2020 avente ad oggetto: *“Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria per attività di trasformazione urbanistico-edilizie. Adeguamento dei criteri applicativi e delle tabelle ai sensi dell’art.52 della L.R. 56/1977”*, sono stati modificati i criteri applicativi delle tabelle esistenti, provvedendo ad una loro parziale modifica, ma senza aggiornare i valori unitari degli oneri di urbanizzazione;
  - per quanto riguarda la quota del contributo di costruzione riferita al costo di costruzione, questo, secondo quanto disposto dal comma 9, art.16 del D.P.R. n. 380/2001, è determinato annualmente dalla Regione Piemonte e recepito dal Comune di Cuneo attraverso provvedimento del Dirigente del Servizio competente. Gli Uffici provvedono poi a dare pubblica informazione dell’avvenuto aggiornamento ed adeguano le tabelle di calcolo;
  - la delibera di Giunta Comunale n.292 del 20/12/2005 avente ad oggetto *“Adeguamento del contributo relativo al Costo di Costruzione per il rilascio dei Permessi di Costruire ai sensi del D.P.R. n.380/2001”* al punto 3) stabilisce *“di dare atto che per gli interventi su edifici residenziali esistenti, con esclusione della demolizione totale e successiva ricostruzione per i quali il costo è determinato nel 100%, il contributo è determinato in relazione al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, moltiplicato per i mq, [...], ridotto all’80%; confermando la riduzione ad 1/3 del costo del valore dell’intervento e applicando sullo stesso l’aliquota forfettaria fissa del 5% (cinque per cento)”*.

Considerato che:

- essendo trascorsi oltre cinque anni rispetto all’aggiornamento della quota riferita agli Oneri di Urbanizzazione (primaria e secondaria) effettuato con Determina Dirigenziale n.1987 del 22/12/2017, occorre provvedere all’adeguamento dei valori tabellari degli Oneri di Urbanizzazione, così come disposto dall’art. 16 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001: *“6. 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”*;
- per quanto non espressamente modificato dalla presente delibera restano in vigore i contenuti della D.C.C. n.126/2020;
- il comma 4-bis dell’art.17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del Testo Unico dell’edilizia, prevede che *“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.*

*(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), del Decreto Legge n. 76 del 16/07/2020, così convertito dalla Legge n. 120 dell'11/09/2020)*".

Ritenuto che, per quanto riguarda la quota del contributo di costruzione relativa agli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, i riscontri e prevedibili costi di cui all'art.16, comma 6 del D.P.R. n.380/2001, possano trovare una adeguata e ragionevole rispondenza nell'aggiornamento dei costi accertati dall'Istituto Nazionale di Statistica ISTAT, in particolare in riferimento all' "*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*" (peraltro in maniera analoga a quanto avviene per l'aggiornamento del Costo di Costruzione);

Rilevato, pertanto, che secondo gli approfondimenti effettuati dagli Uffici del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità – Servizio Edilizia Privata, il valore di adeguamento ISTAT riferito al periodo Settembre 2017 (data di riferimento ultima della Determina n. 1987/2017) - Febbraio 2024 corrisponde al 21,30%;

Ritenuto - al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione – ridurre la quota del contributo di costruzione riferita agli Oneri di Urbanizzazione nella misura del 30%, così come da facoltà introdotta dal Legislatore con il comma 4-bis dell'art.17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del D.P.R. n.380/2001;

Ritenuto parimenti - al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione – ridurre la quota del contributo di costruzione riferita agli Costo di Costruzione nella misura del 30%, così come da facoltà introdotta dal Legislatore con il comma 4-bis dell'art.17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del D.P.R. n.380/2001;

Dato atto che il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive Varianti Parziali; Illustrato il presente provvedimento alla II<sup>^</sup> e I<sup>^</sup> commissione consiliare permanente in data 11/06/2024;

Visti gli artt. 16 e 17 del D.P.R. n.380/2001;

Vista la L.R. n.56/1977;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2023 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2024/2026;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 28/12/2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 29/01/2024 di approvazione del Piano Integrato di Attività e di Organizzazione (PIAO) 2024/2026;

Visto il "Regolamento di Contabilità";

Visto l'art. 179 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 16 c.4 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 «Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», dell'articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e dell'articolo 21 dello Statuto;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità – Servizio Edilizia Privata — Ing. Massimiliano Galli — e alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e tributi — dott. Carlo Tirelli — espressi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

### DELIBERA

- 1) di aggiornare, per le motivazioni di cui in premessa ed ai sensi dell'art.16, comma 6 del D.P.R. n.380/2001 «*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*», la quota del contributo di costruzione relativa agli Oneri di Urbanizzazione (primaria e secondaria), secondo il valore di adeguamento ISTAT "*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*" per il periodo Settembre 2017 – Febbraio 2024, apportando un incremento percentuale del 21,30% alle tariffe ad oggi vigenti, il tutto come da tabelle allegate alla presente deliberazione, che sostituiscono le precedenti, di cui ai provvedimenti in premessa richiamati;
- 2) che null'altro viene modificato in merito al contenuto della D.C.C. n.126/2020, relativamente ai criteri applicativi delle tabelle parametriche riferite all'incidenza della quota prevista per gli Oneri di Urbanizzazione (primaria e secondaria);
- 3) di ridurre l'incidenza della quota del contributo di costruzione riferita agli Oneri di Urbanizzazione nella misura del 30% per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, così come da facoltà introdotta dal Legislatore con il comma 4-bis dell'art.17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del D.P.R. n.380/2001;
- 4) di ridurre l'incidenza della quota del contributo di costruzione riferita al Costo di Costruzione nella misura del 30% per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, così come da facoltà introdotta dal Legislatore con il comma 4-bis dell'art.17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del D.P.R. n.380/2001;
- 5) di modificare e sostituire il punto 3) della delibera di Giunta Comunale n.292 del 20/12/2005 avente ad oggetto "*Adeguamento del contributo relativo al Costo di Costruzione per il rilascio dei Permessi di Costruire ai sensi del D.P.R. n.380/2001*" come segue: "*di dare atto che per gli interventi su edifici residenziali esistenti, con esclusione della demolizione totale e successiva ricostruzione per i quali il costo è determinato nel 100%, il contributo è determinato in relazione al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, moltiplicato per i mq, come specificato con determina dirigenziale di cui sopra, ridotto al 70%; confermando la riduzione ad 1/3 del costo del valore dell'intervento e applicando sullo stesso l'aliquota forfettaria fissa del 5% (cinque per cento)*";
- 6) che null'altro viene modificato in merito al contenuto della D.G.C. n. 292/2005;

- 7) di applicare le disposizioni di cui sopra alle determinazioni degli Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione afferenti a Permessi di Costruire e ad ogni altro titolo abilitativo in edilizia per cui ricorre, a decorrere dall'esecutività del presente atto deliberativo;
- 8) quanto deliberato annulla e sostituisce i precedenti provvedimenti in contrasto con la presente deliberazione;
- 9) di introitare i relativi proventi al "Titolo IV, Tipologia 05, Categoria 01, Permessi di Costruire" che verrà allocato ai rispettivi bilanci degli esercizi di competenza, dando atto che le relative somme vengono vincolate per la realizzazione di opere pubbliche ai sensi di legge;
- 10) di dare atto che il responsabile del procedimento del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica Arch. Ivan Di Giambattista.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere, in quanto i proventi dei titoli abilitativi edilizi previsti al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi finalizzati alla prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile,

**TABELLA 6**

**Importi delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) per insediamenti RESIDENZIALI in relazione alle destinazioni previste dal PRGC del Comune di Cuneo**

CLASSI DI INTERVENTO come definite dal PRGC	Costo di applicazione a m <sup>3</sup> Oneri di Urbanizzazione			Costo di applicazione a m <sup>2</sup> Oneri di Urbanizzazione		
	Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale
	Importo degli oneri aggiornato a Febbraio 2024					
<b>1 TESSUTO DELLA CITTA' STORICA</b>						
1.1 con variazione del carico urbanistico o destinazione d'uso	10,87	16,39	<b>27,26</b>	32,62	49,16	<b>81,78</b>
1.2 Ambiti VCS	10,87	16,39	<b>27,26</b>	32,62	49,16	<b>81,78</b>
<b>2 TESSUTO DELLA CITTA' CONSOLIDATA</b>						
2.1 con Uf=0,35 e Uf=0,70 mq/mq	13,60	20,48	<b>34,08</b>	40,79	61,43	<b>102,22</b>
2.2 Ambiti VCC	13,60	20,48	<b>34,08</b>	40,79	61,43	<b>102,22</b>
<b>3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>						
3.1 con Ut <= 0,35 mq/mq (*)	20,40	20,48	<b>40,88</b>	61,20	61,43	<b>122,63</b>
3.2 con Ut > 0,35 mq/mq e Ut <= 0,50 mq/mq (*)	13,60	20,48	<b>34,08</b>	40,79	61,43	<b>102,22</b>
3.3 con Ut > 0,50 mq/mq (*)	20,40	20,48	<b>40,88</b>	61,20	61,43	<b>122,63</b>

(\*) Indici al netto dell'Ut di ERP e dei trasferimenti di SUL dagli ambiti AV

**TABELLA 8**

**Incidenza degli oneri di urbanizzazione a m<sup>3</sup> per INSEDIAMENTI PRODUTTIVI rapportati al tipo di intervento e al parametro caratteristico**

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di capisito per addetto (m <sup>2</sup> /addetto)	Costo opere di urbanizzazione a m <sup>3</sup> tenuto conto del parametro caratteristico P=0,937				Costo opere di urbanizzazione a m <sup>3</sup> tenuto conto del parametro caratteristico P=0,937			
		Ambiti di Trasformazione				Ambiti di Consolidati			
		Importo degli oneri aggiornato a Febbraio 2024							
		<50	50-200	200-1000	>1000	<50	50-200	200-1000	>1000
Industriale	<b>CLASSE A: dens. &lt;150 m<sup>2</sup>/addetto</b>								
	<b>1. Dens. &lt;40 m<sup>2</sup>/addetto</b>								
	1.1 Industrie trasformazione materie prime	54,90	54,90	59,52	59,52	43,93	43,93	47,61	47,61
	1.2 Industrie meccaniche	38,09	41,92	45,77	49,59	30,46	33,54	36,61	39,68
	1.3 Industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica	34,28	37,74	41,18	44,65	27,43	30,19	32,95	35,71
	<b>2. Dens. &lt;40-70 m<sup>2</sup>/addetto</b>								
	2.1 Industrie trasformazione materie prime	39,68	39,68	39,68	39,68	31,73	31,73	31,73	31,73
	2.2 Industrie manifatturiere varie	26,66	29,34	32,02	34,72	21,32	23,47	25,63	27,78
	<b>3. Dens. &lt;70-150 m<sup>2</sup>/addetto</b>								
	3.1 Industrie trasformazione materie prime	29,74	29,74	29,74	29,74	23,80	23,80	23,80	23,80
	3.2 Industrie manifatturiere varie	19,06	20,97	22,87	24,81	15,24	16,78	18,30	19,84
	<b>CLASSE B: dens. &gt;150 m<sup>2</sup>/addetto</b>								
	Industrie trasformazione materie prime	12,38	12,38	12,38	12,38	9,91	9,91	9,91	9,91
Industrie manifatturiere varie	12,38	12,38	12,38	12,38	9,91	9,91	9,91	9,91	



**TABELLA 9**

**Importi delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) per insediamenti COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICO RICETTIVI**

TIPO DI ATTIVITA'	Superficie netta	Primaria	Secondaria	Totale
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
		Importo degli oneri aggiornato a Febbraio 2024		
COMMERCIALE	Sup.<200 m <sup>2</sup> - Nuovi interventi	56,21	47,95	104,16
	Sup. compresa tra 200 e 2000 m <sup>2</sup> Nuovi interventi	67,45	47,95	115,40
	Sup.>2000 m <sup>2</sup> Nuovi interventi	84,32	47,95	132,27
DIREZIONALE	Nuovi interventi	84,32	47,95	132,27
TURISTICO RICETTIVO	Nuovi interventi	16,86	28,77	45,63
Trasformazione del territorio NON a carattere EDIFICATORIO	da € 0,06/m <sup>2</sup> a € 3,86/m <sup>2</sup> in funzione dell'ampiezza dell'area interessata e delle infrastrutture necessarie, sia dirette che indirette			