

TABELLA A: Residenza

	Oneri di urbanizzazione primaria		Oneri di urbanizzazione secondaria		Totale	
	(€/mq.) 75,00		(€/mq.) 83,00		(€/mq.) 158,00	
Tipi di intervento	Parametro di variazione del valore unitario (Tabella D)	Valore applicabile per metro cubo	Parametro di variazione del valore unitario (Tabella D)	Valore applicabile per metro cubo	Area di intervento	Coefficiente di riduzione
a) Interventi di ristrutturazione sul tessuto edilizio esistente					Area «167» con diritto di superficie Area «167» con diritto di proprietà Interventi convenzionati ex lege n° 10/77, art. 7	0,7 0,8 0,8
1) Interventi all'interno del Centro storico consentiti con costruzione singola o soggetti a S.U.E. con volumetria inferiore a mc. 1000	0,8	€ 60,00	0,8	€ 66,40		
2) Interventi all'interno del Centro Storico soggetti a S.U.E. che interessano più unità immobiliari con volumetria uguale o superiore a mc. 1000	0,5	€ 37,50	0,5	€ 41,50		
3) Interventi all'esterno del Centro storico	0,8	€ 60,00	0,8	€ 66,40		
b) Interventi di nuova edificazione in aree di completamento						
1) Con indice fondiario inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1	€ 75,00	1	€ 83,00		
2) Con indice fondiario compreso fra 0,33 e 0,67 mq/mq	0,8	€ 60,00	0,8	€ 66,40		
3) Con indice fondiario superiore a 0,67 mq/mq	1	€ 75,00	1	€ 83,00		
c) Interventi di nuova edificazione in aree di espansione						
1) Con indice territoriale inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1,5	€ 112,50	1	€ 83,00		
2) Con indice territoriale compreso fra 0,33 e 0,5 mc/mq	1	€ 75,00	1	€ 83,00		
3) Con indice territoriale superiore a 0,5 mc/mq	1,5	€ 112,50	1	€ 83,00		

TABELLA B: Attività produttive									
Classificazione dei per tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto	Oneri di urbanizzazione primaria (€/mq.)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/mq.)				Totale (€/mq.)			
		< 50	50 >< 200	200><1000	> 1000	< 50	50 >< 200	200><1000	> 1000
Classe "A": Densità < 150 mq./addetto									
1. Densità < 40 mq. addetto									
1.1 Industrie di trasformazione materie prime	49,00	16,00	16,00	18,00	18,00	65,00	65,00	67,00	67,00
1.2 Industrie meccaniche	41,00	11,00	12,00	14,00	15,00	52,00	53,00	55,00	56,00
1.3 Industrie meccaniche di precisione, elettroniche, ottiche	37,00	10,00	11,00	12,00	14,00	47,00	48,00	49,00	51,00
2. Densità 40 >< 70 mq./addetto									
2.1 Industrie di trasformazione materie prime	33,00	12,00	12,00	12,00	12,00	45,00	45,00	45,00	45,00
2.2 Industrie manifatturiere varie	29,00	8,00	9,00	9,00	11,00	37,00	38,00	39,00	40,00
3. Densità 70 >< 150 mq./addetto									
3.1 Industria di trasformazione materie prime	25,00	9,00	9,00	9,00	9,00	34,00	34,00	34,00	34,00
3.2 Industrie manifatturiere varie	21,00	6,00	6,00	6,00	8,00	27,00	27,00	27,00	29,00
Classe "B": Densità > 150 mq./addetto									
1.1 Industrie di trasformazione materie prime	11,00	4,00	4,00	4,00	4,00	15,00	15,00	15,00	15,00
1.2 Industrie manifatturiere varie	11,00	4,00	4,00	4,00	4,00	15,00	15,00	15,00	15,00

TABELLA C: Attività economiche non produttive				
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Opere di urbanizzazione primaria (€/mq.)	Opere di urbanizzazione secondaria (€/mq.)	Totale (€/mq.)
Attività commerciali	S < 200 mq.	124,00	33,00	149,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	149,00	33,00	182,00
	S > 2.000	186,00	33,00	219,00
Attività direzionali		186,00	33,00	219,00
Attività turistico - ricettive		124,00	133,00	257,00
Attività di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio		Contributo forfettario pari a €/mq. 5,00		

TABELLA D: Coefficienti di variazione dei valori unitari

Destinazioni d'uso	Tipi di intervento	Parametri		Coefficienti di variazione del valore unitario	
		OO.UU. Primaria	OO.UU. Secondaria	Area di intervento	
Residenziale	a) Interventi di ristrutturazione sul tessuto edilizio esistente				
	1) Interventi all'interno del Centro storico consentiti con costruzione singola o soggetti a S.U.E. con volumetria inferiore a mc. 1000	0,8	0,8		
	2) Interventi all'interno del Centro Storico soggetti a S.U.E. che interessano più unità immobiliari con volumetria uguale o superiore a mc. 1000	0,5	0,5	Area «167» con diritto di superficie Area «167» con diritto di proprietà Interventi convenzionati ex lege n° 10/77, art. 7	0,7
	3) Interventi all'esterno del Centro storico	0,8	0,8		0,8
	b) Interventi di nuova edificazione in aree di completamento				
	1) Con indice fondiario inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1	1		
	2) Con indice fondiario compreso fra 0,33 e 0,67 mq/mq	0,8	0,8		
	3) Con indice fondiario superiore a 0,67 mq/mq	1	1		
	c) Interventi di nuova edificazione in aree di espansione				
	1) Con indice territoriale inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1,5	1		
2) Con indice territoriale compreso fra 0,33 e 0,5	1	1			
3) Con indice territoriale superiore a 0,5	1,5	1			
Turistico-ricettiva e tempo libero	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3		
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25		
Direzionale	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Area «167»	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Commerciale	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Area «167»	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Produttiva	Ristrutturazione di edifici artigianali in tessuto edilizio esistente	0,8	0,8	Area ex art. 27, legge n° 865/71 con diritto di superficie	0,8
	Interventi in aree artigianali e industriali di riordino	0,8	0,8	Area ex art. 27, legge n° 865/71 con diritto di proprietà	
	Interventi in aree artigianali e industriali di nuovo impianto	1	1		0,9

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE

La deliberazione del Consiglio Regionale n° 345-19066 del 10/12/1996 di adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali fissa la medesima in £ 484.000, pari a € 249,97, per ogni metro quadrato di superficie complessiva, precisando che: «*detto importo è ricavato dai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti con deliberazione della Giunta Regionale n° 29-42602 del 23 gennaio 1995, assumendo il 45% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) maggiorato del 2,399% in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno 1994 e il mese di giugno 1995, fermo restando che le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni*».

Il valore unitario attuale aggiornato viene quindi determinato applicando a quello oggetto della citata deliberazione l'incremento percentuale ISTAT, specificatamente riferito al costo di costruzione, registrato fra il mese di giugno 1995 e il mese di giugno 2014, così come proposto dalla Regione Piemonte tramite comunicazione del 04.12.2014.

Costo unitario di costruzione aggiornato:
391,55 arrotondato a **€/mq. 392,00**

TABELLA E: Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali (D.C.R. n° 817-8294 del 21/6/1994)

Costo unitario di costruzione: €/mq. 362,00											
Caratteristiche (D.M. 10/5/1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di costruzione		
Classi	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I – V	A1	5%	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge n° 865/71)	C1	0,90	if < 0,33 mq/mq	D1	1,10
VI – VIII	A2	6%	Bifamiliare						0,33 < if < 0,67 mq/mq	D2	1,00
IX – X	A3	8%				All'esterno del perimetro (art. 18, legge n° 865/71)	C2	1,00		D1	1,10
XI	A4	12%	Condominiale	B2	1,10				if > 0,67 mq/mq		

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per determinare il valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati utilizzati i criteri e le tabelle forniti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977.

In particolare, nella determinazione degli oneri da applicare agli interventi di carattere residenziale è stato utilizzato il criterio analitico, sulla base della metodologia fornita anche dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 157 del 5/9/1977, mentre negli altri casi è stato utilizzato il criterio sintetico, assumendo come dato di riferimento i valori contenuti nelle tabelle 5 e 6 dell'Allegato 4 alla citata D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977.

Ai valori così ricavati è stato poi applicato l'incremento percentuale rilevato dall'ISTAT nel mese di agosto 2010, riferito al 1977, arrotondando poi il risultato così ottenuto ad 1,00 Euro superiore.

La determinazione secondo il criterio analitico degli oneri riferiti alla residenza e alle attività commerciali, terziarie e turistico-ricettive ha tenuto conto delle mutate condizioni del territorio comunale, sia in seguito all'adozione del nuovo Piano Regolatore, sia ai sopravvenuti interventi di trasformazione del tessuto edilizio che hanno di conseguenza portato ad una variazione dei parametri utilizzati in precedenza.

Nello specifico:

- il parametro A.1 della Tabella A allegata alla D.C.R. n° 179/77, relativo alla dimensione della popolazione residente è pari a 1;
- il parametro A.2 della Tabella A allegata alla D.C.R. n° 179/77, relativo all'andamento demografico, è pari a 1;
- l'incidenza delle aree consolidate, pari a mq. 2.488.687, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 60%;
- l'incidenza delle aree di completamento, pari a mq. 427.781, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 10%;
- l'incidenza delle aree di trasformazione, pari a mq. 1.238.583, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 30%;
- nell'analisi dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria è stata inserita la voce relativa agli spazi di sosta e parcheggio;
- nella determinazione dei coefficienti indicatori delle opere da realizzare nelle aree consolidate e di completamento, si è tenuto conto anche dell'incidenza della manutenzione delle strutture esistenti.

Si assumono quindi i seguenti dati di base, derivati direttamente dalle tabelle 3 e 4 dell'Allegato 3 alla D.C.R. n° 179/77:

a) Costo parziale medio al mc. delle opere di urbanizzazione primaria	£ 7.000
b) Oneri indotti per mc.	£ 1.750
c) Costo parziale medio al mc. delle opere di urbanizzazione secondaria	£ 7.500
così suddivisi:	
- Infrastrutture scolastiche	£ 4.375
- Attrezzature verdi e sportive	£ 1.875
- Attrezzature civiche	£ 1.250
- Spazi di sosta e parcheggio	£ 375
d) Oneri indotti per mc.	£ 1.875

Gli stessi dati sono stati poi elaborati tenendo conto dell'incidenza delle aree con destinazione residenziale, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva rispetto agli ambiti del territorio a edificazione consolidata, di completamento e di trasformazione.

INCIDENZA AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

AREE CONSOLIDATE URBANIZZATE (81,1%)	Mq.
Centri Storici	224.671
Rba	1.145.306
Rbm	403.697
Rbb	606.118
NA (30%)	54.855
Rc3	11.290
Rc7	16.380
Rc10	3.020
Totale aree consolidate	2.465.337

AREE DI TRASFORMAZIONE (14,1%)	Mq.
Rn	191.930
RTn	102.196
RTc	17.770
Rc1	6.510
Rc2	16.400
Rc4	18.390
Rc5	10.650
Rc6	8.100
Rc8	17.730
Rc9	18.540
Rc11	15.000
Rc12	5.500
Totale aree di trasformazione	428.716

AREE DI COMPLETAMENTO (4,8%)	Mq.
NA (70%)	127.996
Rbm	9.600
Rbb	9.600
Totale aree di completamento	147.196

TOTALE AREE EDIFICATE ED EDIFICABILI	Mq.
	3.041.249

**COSTO MEDIO GLOBALE AL METRO CUBO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	TIPOLOGIA DI OPERE	COSTO MEDIO £	COSTO MEDIO €	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE	
Aree consolidate	81,10%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	40%	0,38
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	40%	0,43
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	40%	0,14
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	40%	0,16
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	40%	0,06
Aree di completamento	4,80%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	60%	0,03
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	60%	0,04
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	60%	0,01
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	60%	0,01
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	60%	0,01
Aree di trasformazione	14,10%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	100%	0,16
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	100%	0,19
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	100%	0,06
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	100%	0,07
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	100%	0,03
Totale parziale						1,79
Oneri indotti			1.750			0,90
Totale parziale						2,69
Coefficienti A.1xA.2xb (D.C.R. 179/77) = 1						1
Coefficiente di conversione per mq. di S.U.L.						3,30
Totale						8,88
Indice di incremento ISTAT su costo di costruzione (maggio 1977 - settembre 2014)						743,70%
						€ 75,00

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti

COSTO MEDIO GLOBALE AL METRO CUBO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	TIPOLOGIA DI OPERE	COSTO MEDIO £	COSTO MEDIO €	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE	
Aree consolidate	81,10%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	40%	0,73
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	40%	0,31
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	40%	0,21
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	40%	0,06
Aree di completamento	4,80%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	60%	0,07
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	60%	0,03
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	60%	0,02
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	60%	0,01
Aree di trasformazione	14,10%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	100%	0,32
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	100%	0,14
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	100%	0,09
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	100%	0,03
Totale parziale						2,01
Oneri indotti			1.835			0,95
Totale parziale						2,96
Coefficienti A.1xA.2xb (D.C.R. 179/77) = 1,05						1
Coefficiente di conversione per mq. di S.U.L.						3,30
Totale						9,76
Indice di incremento ISTAT su costo di costruzione (maggio 1977 - settembre 2014)						743,70%
						€ 83,00

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti

NOTA: Il coefficiente di conversione da unità volumetrica (mc.) a unità di Superficie Utile Lorda (mq.) viene determinato pari a 3,30, considerando un'altezza media virtuale di piano di m. 3, e il fatto che i vani scala non vengono conteggiati nel calcolo della S.U.L.

INCIDENZA AREE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA

AREE CONSOLIDATE URBANIZZATE (15%)

	Mq.
Tb1	11.565
Tb2	6.674
Tb4	4.536
Totale aree consolidate	22.775

AREE DI TRASFORMAZIONE (75%)

	Mq.
Tb3	37.485
Tba	18.680
Tn	58.364
Totale aree di trasformazione	114.529

AREE DI COMPLETAMENTO (10%)

	Mq.
Tc	14.900
Totale aree di completamento	14.900

TOTALE AREE EDIFICATE ED EDIFICABILI

Mq.
152.204

COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AREE COMMERCIALI - TERZIARIE

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE ⁽¹⁾	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	35.000	40%	1.050,00
Aree di completamento	10%	35.000	30%	1.050,00
Aree di espansione	75%	35.000	100%	26.250,00
Totale parziale				28.350,00

COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN AREE COMMERCIALI - TERZIARIE

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE ⁽¹⁾	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	9.375	20%	281,25
Aree di completamento	10%	9.375	30%	281,25
Aree di espansione	75%	9.375	100%	7.031,25
Totale parziale				7.593,75

COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE ⁽¹⁾	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	37.500	20%	1.125,00
Aree di completamento	10%	37.500	30%	1.125,00
Aree di espansione	75%	37.500	100%	28.125,00
Totale parziale				30.375,00

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore medio unitario £	Valore medio unitario €	Parametro	Agg. ISTAT	Totale arrotondato
Attività commerciali	S < 200 mq.	28.350,00	14,64	1	743,7 %	124,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	28.350,00	14,64	1,2	743,7 %	149,00
	S > 200 mq.	28.350,00	14,64	1,5	743,7 %	186,00
Attività direzionali		28.350,00	14,64	1,5	743,7 %	186,00
Attività turistico-ricettive		28.350,00	14,64	1	743,7 %	124,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore medio unitario £	Valore medio unitario €	Parametro	Agg. ISTAT	Totale arrotondato
Attività commerciali	S < 200 mq.	7.593,75	3,92	1	743,7 %	33,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	7.593,75	3,92	1	743,7 %	33,00
	S > 200 mq.	7.593,75	3,92	1	743,7 %	33,00
Attività direzionali		7.593,75	3,92	1	743,7 %	33,00
Attività turistico-ricettive		30.375,00	15,69	1	743,7 %	133,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

Si assume un valore di riferimento medio di mercato sulla base delle quotazioni medie immobiliari Anno 2014 - Semestre 1° dell'Agenzia delle Entrate pari a € 1.500,00 per ogni metro quadrato di Superficie Utile Lorda.

L'art. 20/20 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attribuisce alle aree destinate a servizi con capacità edificatoria teorica un indice di utilizzo territoriale pari a 0,14 mq/mq.

Considerato che sulla base dell'indice territoriale occorrono 7,14 mq di superficie territoriale per generare 1,00 mq. di S.U.L. si ritiene di applicare la seguente proporzione:

$$1,00 \text{ mq di S.U.L.} : 1.500,00 \text{ €/mq} = 7,14 \text{ mq. di S.f.} : x$$

da cui si ottiene:

$$\text{€/mq. } 1.500,00 : 7,14 \text{ mq.} \times 1 \text{ €/mq} = 210,08 \text{ €/mq.}$$

arrotondato a **210,00 €/mq.**