



# CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.103/2023

OGGETTO: **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I – AGGIORNAMENTO ANNO 2024**

L'anno duemilaventitre addì ventuno del mese di Dicembre alle ore 17:48 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dalla Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria, ed in seduta pubblica, di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Pr.</b>	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Pr.</b>
PIASTRA ELENA	Presente	MENCOBELLO ANTONIO	Assente
VIZZARI CARMELA	Presente	BIANCHINI FORTUNA	Presente
ALBANESE KATIA	Presente	PERRI SEVERINA PATRIZIA	Presente
BORRINI ANTONIO	Assente	RIGNANESE VINCENZO	Presente
CALVANO ANNA MARIA	Presente	SALVI UMBERTO	Presente
CADONI ROBERTA MARIA	Presente	SANFILIPPO ANNA MARIA ANGELA	Presente
CAPUSSOTTO LUCA	Presente	SCHIFINO ANGELA	Presente
CATENACCIO ROSA	Assente	STASSI ANTONINO	Presente
CIRILLO ARNALDO	Presente	TITANIO ALESSIA	Assente
FARINETTO NICOLO'	Presente	MORICHI FABRIZIO	Presente
LEVATO CHECCHINA ELENA	Presente	RUZZA ELENA	Presente
LORUSSO LUIGI	Presente	MUSTO ANTONIO	Presente
MAUGERI MANOLO	Presente		

**Totale Presenze 21**

**Totale Assenze 4**

Sono altresì presenti gli Assessori: VOLPATTO DANIELE, RASO ALESSANDRO, BRINO GIANCARLO, BARBATI ANGELO SANTE, GIRARD ALESSANDRA, RIVOIRA LUCA, GAIOLA CHIARA

Presiede la seduta Il Presidente del Consiglio Comunale D.ssa Carmela Vizzari.  
Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Antonio Conato.

La Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.

## SEDUTA DEL 21/12/2023 VERBALE N. 103

Premesso che:

il contributo di costruzione relativo alle attività edilizie e di trasformazione del suolo è disciplinato dalla sezione seconda del D.P.R. 380/2001 e s.m.i;

l'articolo 16, comma 1, del suddetto D.P.R. prevede che, salvo i casi di gratuità disciplinati al comma 3 dell'[articolo 17 del medesimo D.P.R.](#), 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 nell'articolo stesso;

il comma 4 del suddetto articolo prescrive che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per classi di comuni.

Dato atto che:

la Regione Piemonte con D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i. ha approvato le suddette tabelle parametriche finalizzate alle elaborazioni della stima dei valori di base per l'individuazione degli importi da corrispondere per opere di urbanizzazione;

con D.C.C. n. 100 del 07/07/1977 l'Amministrazione comunale ha determinato per la prima volta l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge n. 10/1977 e in base alle tabelle parametriche regionali approvate con la succitata deliberazione del C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977;

con D.C.C. n. 14 del 06/02/1981 l'Amministrazione comunale ha adeguato gli indici revisionali dei costi delle opere edilizie per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;

con D.C.C. n. 238 del 07/05/1984 è stato approvato l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione alla D.C.R. n. 560-9266 del 03/11/1983 che ha rettificato gli allegati 3 e 4 della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977;

con D.C.C. n. 854 del 26/10/1990 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione;

con D.G.M. n. 403 del 25/02/1992 è stato approvato l'aggiornamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione;

con D.G.C. n. 13 del 22/01/1999 è stata approvata la modifica dei parametri A2 e C per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione;

con Direttiva della G.C. n. 147 del 05/05/2000 è stato dato mandato al Direttore del Settore Ambiente e Territorio di predisporre gli atti necessari per effettuare le modifiche dei parametri per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi agli insediamenti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali, con riferimento alla D.C.R. n. 615 del 01/02/2000;

con determinazione del Direttore del Settore Ambiente e Territorio n. 1040 del 24/05/2000 è stato ottemperato a quanto previsto dalla succitata direttiva;

con D.G.C. n. 477 del 14/12/2001 è stata effettuata la conversione in Euro degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione;

con D.C.C. n. 9 del 29/01/2009 il Comune ha effettuato l'aggiornamento degli oneri concessori anche in funzione degli aumenti verificatesi sui costi dei materiali e della mano d'opera, adeguando conseguentemente gli importi unitari delle varie opere di infrastrutturazione contenuti nelle tabelle parametriche regionali;

con D.C.C. n. 59 del 24/06/2011 il Comune ha effettuato l'aggiornamento ISTAT degli oneri concessori;

con D.C.C. n. 90 del 18/12/2014 il Comune ha effettuato l'aggiornamento degli oneri concessori anche in funzione degli aumenti verificatesi sui costi dei materiali e della mano d'opera, adeguando conseguentemente gli importi unitari delle varie opere di infrastrutturazione contenuti nelle tabelle parametriche regionali;

con D.C.C. n. 99 del 19/12/2019 il Comune ha effettuato l'aggiornamento degli oneri concessori previsto al comma 6, dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta;

con D.C.C. n. 14 del 04/03/2021 il Comune ha effettuato l'aggiornamento ISTAT degli oneri concessori per l'anno 2021, confermati con D.C.C. [n. 20 del 23/03/2022](#);

con D.C.C. n. 13 del 02/03/2023 il Comune ha effettuato l'aggiornamento ISTAT degli oneri concessori per l'anno 2023 e implementato la *Tabella 6 "Valori da corrispondere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. 380/2001"*, con le nuove sigle di Piano, a seguito dell'adozione, con D.C.C. n. 75 del 27/10/2022, del Progetto Preliminare di Variante Generale che ha modificato le definizioni delle destinazioni e dei tipi di intervento ammessi sul territorio comunale.

Dato atto che:

ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 *"Contributo per il rilascio del permesso di costruire"*, come contenuto al comma d-ter) del comma 4 il quale disciplina quanto segue: *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*;

ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 *"Riduzione o esonero dal contributo di costruzione"*, con riferimento al comma 4-bis, il quale stabilisce che *"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."*

Richiamati integralmente:

i contenuti del documento *"Contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da corrispondere ai sensi del D.P.R. 380/2001 - AGGIORNAMENTO 2020"*, approvato con D.C.C. n. 99 del 19/12/2019, che in

particolare illustrano la metodologia applicata per l'aggiornamento dei parametri, in conformità alle disposizioni regionali;

la D.G.C. n. 261 del 05/12/2023 con la quale è stato approvato l'aggiornamento del costo di costruzione per l'anno 2024 degli edifici residenziali, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Considerato che, da fonte ISTAT, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal 01/11/2022 al 01/10/2023, ha subito un minimo incremento pari a circa l'1,0%, non appare necessario adeguare i valori tabellari relativi agli oneri di urbanizzazione, e pertanto si confermano i valori approvati con la D.C.C. n. 13 del 02/03/2023.

Tutto ciò premesso.

Ricordato che l'argomento in oggetto è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare riunitasi in data 13/12/2023;

Vista la sezione II del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio competente e dal Responsabile finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto del Comune di Settimo Torinese;

Visto l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Proposta l'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico Enti Locali;

Si propone affinché il **Consiglio Comunale**

## **D E L I B E R I**

1. di confermare gli importi degli oneri di urbanizzazione così come approvati con precedente D.C.C. n. 13 del 02/03/2023, comprendente la tabella 6, relativa al Valore da corrispondere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con la comparazione tra le zone di PRG definite nella strumentazione vigente e le nuove zone normative, nonché i relativi tipi di interventi

edilizi, della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale, in salvaguardia, al PRG Vigente;

2. di ribadire, alla luce delle “*Norme generali per l’applicazione delle tabelle parametriche*” contenute nella DCR n. 179/CR–4170 del 26/05/1977 e s.m.i., che per gli interventi di trasformazione che richiedano la realizzazione di nuove infrastrutturazioni, l’ammontare degli oneri di urbanizzazione non potrà essere comunque mai inferiore al valore analitico delle opere stesse;
3. di escludere la **compensazione economica** tra le voci componenti il Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione Primaria - Oneri di Urbanizzazione Secondaria - Monetizzazione di Standard non reperiti - Costo di Costruzione);
4. che, alla luce di quanto disposto dalla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante Generale adottata, in ordine alla Superficie Lorda come unico parametro urbanistico, per la determinazione del valore delle **capacità edificatorie** con destinazione residenziale si applica un’altezza virtuale pari a 3 mt;
5. di stabilire, che per gli interventi previsti nei lotti edificatori attuati di **Strumenti Urbanistici Esecutivi scaduti**, si applichino:
  - per la destinazione residenziale gli oneri di urbanizzazione tabellari relativi alle *Aree esterne al centro storico/Tessuto Consolidato*;
  - per le altre destinazioni i parametri relativi alla *Ristrutturazione Onerosa*;
6. ai sensi del Protocollo d’Intesa per l’adozione di convenzione per la pianificazione per la zona normativa “**P.A.L. - PESCARITO AMBITO LAVAZZA**”, sottoscritto dalle Amministrazioni di Settimo Torinese, San Mauro e Torino, è stato stabilito, in base al criterio della scelta economica più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione, di applicare in forma univoca gli oneri della Città di Torino derivanti da attività urbanistiche ed edilizie;
7. di stabilire che per le aree di trasformazione urbanistica identificate con la sigla “**M**” ed “**Mf**” dal PRG vigente e identificate “**RU**” dalla Variante Generale al PRG in salvaguardia:
  - se trattasi di riqualificazione funzionale dei fabbricati in esse presenti, attraverso interventi riconducibili al riuso delle preesistenze, compreso l’ampliamento e la parziale demolizione/ricostruzione, che non comportino il riordino complessivo dell’area, si applica l’onere relativo ad interventi di *Ristrutturazione Onerosa*;
  - se trattasi di nuovo impianto su terreno precedentemente edificato o di riordino complessivo dell’area con demolizioni e ricostruzioni, tali da configurare un nuovo insediamento, si applica l’onere relativo ai *Nuovi Insediamenti*;

8. di stabilire che negli interventi di **cambio di destinazione d'uso** si applica quanto segue:
- l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione è calcolato come la differenza tra l'importo applicato alla destinazione realizzanda e l'importo applicato alla destinazione esistente, utilizzando per la destinazione residenziale i valori delle relative zone normative di PRG e per le destinazioni non residenziali la voce *Ristrutturazione Onerosa*; se tale differenza risultasse negativa non darà luogo a rimborsi da parte del Comune;
  - il cambio destinazione d'uso, ai sensi dell'art 8 della L.R. 19/1999, anche se attuato senza opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione, determinato come differenza tra quanto da corrispondere per la nuova destinazione e quello versato per la vecchia destinazione, solo nel caso in cui la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico della zona;
  - i mutamenti della destinazione d'uso attuati ai sensi dei commi 1 e 1 bis dell'Art. 48 L.R.56/77, non sono onerosi purché riferiti ad unità immobiliari non superiori a 700 metri cubi e realizzati senza interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e l'eliminazione di barriere architettoniche, così come previsto all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001;
9. l'esenzione del contributo di cui al punto precedente decade qualora nell'arco temporale di 3 anni precedenti o successivi alla presentazione della richiesta di mutamento d'uso si sia proceduto o si proceda con opere eccedenti quelle ammesse all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001;
10. -al fine di incentivare la capillarità del **Commercio di Vicinato nel tessuto del Centro Storico**, per le nuove attività, si applicano i valori corrispondenti alla voce "Ristrutturazione onerosa";
11. di stabilire che per tutte le **destinazioni non agricole**, ricadenti in zona agricola, si applicano gli oneri delle effettive destinazioni d'uso degli immobili oggetto d'intervento, e pertanto si applicano:
- per la destinazione residenziale gli oneri di urbanizzazione tabellari relativi alle *Aree esterne al Centro Storico/Tessuto Consolidato*
  - per le altre destinazioni i parametri relativi alla *Ristrutturazione Onerosa*;
12. di stabilire che per le **attività sportivo/ricreative** che comportano trasformazione permanente d'uso del suolo si applica l'importo previsto per le *Attività di Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio* a tutte le superfici

pertinenziali costituenti campi sportivi, piscine, percorsi ginnici, etc. che concorrano all'esercizio dell'attività realizzanda;

13. di stabilire che, in riferimento alla realizzazione di **verande**, il versamento del contributo di costruzione, è composto da:
  - costo di costruzione, determinato sulla base del Modello 801 per gli interventi di nuova costruzione e sulla base del computo metrico estimativo delle opere per tutti gli altri casi;
  - onere di Urbanizzazione Primaria;
14. di approvare l'allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, contenente le suddette modalità applicative (Tabella 6);
15. di dare mandato alla Giunta Comunale di provvedere all'eventuale aggiornamento relativo al costo di costruzione, come definito dalla Regione Piemonte;
16. di trasmettere per conoscenza la presente alla Regione Piemonte;
17. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la sopraesposta proposta e ritenendola meritevole di approvazione;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Richiamato l'intervento della SINDACA che illustra, in un unico intervento, la proposta di delibera in oggetto relativa a "Contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.p.r. 380/2001 e s.m.i – Aggiornamento anno 2024" con le successive:

- "Contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.p.r. 380/2001 e s.m.i. ed ecoefficienza del costruito: criteri, incentivi e modalità per il versamento – 2024",
- "Determinazione degli importi per la monetizzazione delle aree da destinare a standard e dei criteri per la quantificazione del valore delle aree fabbricabili ai fini Imu, anno 2024",
- "Determinazione degli importi per la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio per gli esercizi di somministrazione ai sensi della Dgr 8.02.2010 n. 85-13268. – anno 2024",
- "Individuazione della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, attività produttive e terziarie di cui alle leggi 167/62, 865/71 e definizione

del prezzo di cessione di dette aree ai sensi dell'art. 14 del D.l. 28/02/1983 n. 55 convertito, con modificazioni in Legge 26/4/1983 n. 131. – anno 2024”.

Durante la trattazione degli argomenti entra in aula la Consiglieria CATENACCIO.

Segue un intervento del Consigliere RIGNANESE.

Si procede quindi alla votazione della proposta di deliberazione in oggetto.

\*\*\*\*\*

Sono assenti al momento della votazione i Consiglieri BORRINI, MENCABELLO e TITANIO.

Sono pertanto presenti in aula n. 22 Consiglieri.

\*\*\*\*\*

Con n. 17 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 17 votanti, n. 2 astenuti (CATENACCIO e MAUGERI) e n. 3 che non partecipano al voto (CIRILLO, SANFILIPPO e MORICHI), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

## **DELIBERA**

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Di rendere la presente deliberazione, con successivi n. 17 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 17 votanti, n. 2 astenuti (CATENACCIO e MAUGERI) e n. 3 che non partecipano al voto (CIRILLO, SANFILIPPO e MORICHI), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000

Letto, confermato e sottoscritto da:

Il Segretario Generale  
Dott. Antonio Conato

Il Presidente del Consiglio Comunale  
D.ssa Carmela Vizzari

---