

**Elementi di casistica per l'applicazione
degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione**

DGC n. 186 del 07/11/2024

Anno 2025

Applicazione degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
1. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA NON AGRICOLA :		
1.1 Costruzioni di edilizia residenziale non assoggettate a convenzione di cui all'art. 17 del D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi, Tab. A punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.2 Costruzioni od impianti destinati alle attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi compresa la residenza per il proprietario e il custode: Tab. B	SÍ	NO
1.3 Costruzioni destinate ad uso direzionale, commerciale, turistico ricettivo: Tab. C punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.4 Costruzione di sole strutture non residenziali (autorimesse, locali di sgombero, ripostigli, portici, logge e balconi, cantine, ecc.): Tab. A	SÍ	SÍ
2. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA AGRICOLA:		
2.1 Costruzioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale (la definizione di imprenditore agricolo è contenuta nell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive normative regionali):	NO	NO
2.2 Costruzioni di fabbricati di servizio (ricovero scorte vive o morte, ecc.) funzionalmente connesse alle esigenze di conduzione del fondo agricolo:	NO	NO
2.3 Costruzioni residenziali di persone non riducibili alla definizione di imprenditore agricolo a titolo principale: Tab. A	SÍ	SÍ
2.4 Idem come al punto 1.4 ma in zona agricola, solo nella misura consentita dalla normativa e per privati, diversi dall'imprenditore agricolo: Tab. A	SÍ	SÍ
2.5 Costruzioni o impianti trasferiti da aree industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, solo per le attività consentite dalle NTA del PRGC: Tab. B	SÍ	NO
3. EDILIZIA RESIDENZIALE OPERANTE IN REGIME CONVENZIONATO ART. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi		
Nuove costruzioni destinate ad edilizia abitativa: Tab. A punto 5)	SÍ	NO
4. INTERVENTI DA ESEGUIRSI SU EDIFICI ESISTENTI:		
4.1 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso:	NO	NO
4.2 Interventi su edifici residenziali di restauro, risanamento conservativo ed igienico, ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso e senza aumento delle superfici utili di calpestio:	NO	NO
4.3 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso direzionale, commerciale e turistico ricettivo:	NO	NO
4.4 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso industriale ed artigianale:	NO	NO

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
4.5 Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o di servizio di fondi, in zona agricola:	NO	NO
4.6 Demolizione di edifici senza ricostruzione:	NO	NO
4.7 Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:	SI	SI
4.7.1 con aumento del carico urbanistico	SÌ	SÌ
4.7.2 senza aumento del carico urbanistico	NO	SÌ
4.8 Interventi di ampliamento e/o soprizzo, in edificio unifamiliare, inferiori al 20 % in volume, calcolato come da NTA del Prgc	NO	NO
4.9 Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento dei parametri urbanistici (solo sulla parte in ampliamento).....	SÌ	SÌ
5 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO, NEL RISPETTO DELLE DESTINAZIONI PROPRIE E AMMESSE PER OGNI AREA NORMATIVA:		
5.1 Dalla categoria residenziale a quelle commerciale, direzionale e turistico ricettiva, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:		
5.1.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÌ	SÌ
5.1.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.1.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.1.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÌ	NO
5.2 Dalle categorie residenziale, commerciale, direzionale e turistico ricettivo a quella industriale, artigianale, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:	NO	NO
5.3 Dalle categorie industriale, artigianale a quelle residenziale, commerciale, direzionale turistico ricettivo, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali consentite:		
5.3.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÌ	SÌ
5.3.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.3.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.3.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÌ	NO
6 ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO:		
6.1 Serbatoi fuori terra ed impianti industriali Tab. C	SÌ	NO
6.2 Silos a carattere agricolo ed altri edifici rurali non previsti dall'art. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi Tab. C	SÌ	NO

7 IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA

La 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. Vedi: Art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 e D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22-2974)

Definizioni

Ai fini della determinazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio, la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

Nella formula da utilizzare : $Sc = Su + 0,60 Snr$

Su = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento dell'alloggio compresi gli accessori interni alle abitazioni (o degli alloggi dell'edificio) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, armadi a muro e sottoscala.

Snr = Superficie non residenziale, è quella destinata a servizi ed accessori, esclusi gli accessori interni alle abitazioni, misurata con i criteri predetti; essa concerne:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e collettive, compresi gli spazi coperti di manovra;
- c) androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato;
- d) logge e balconi;

con le seguenti precisazioni per quanto concerne la Snr:

- 1) al punto a) i locali motori ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche ed altri locali tecnici non sono conteggiati negli oneri di urbanizzazione ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 2) al punto b) le autorimesse, quando sono al servizio di un edificio residenziale, hanno una esenzione fino a 18 m² di superficie utile soggetta ad oneri di urbanizzazione, per ogni alloggio a cui si riferiscono; ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 3) al punto c) la superficie utile dei porticati liberi, con la parte a sbalzo è inferiore a m. 1,50, è quella misurata sul filo esterno della struttura dei pilastri di sostegno.

Edificio unifamiliare che già in origine prima dell'intervento edilizio sia tale (vedi punto 7 del parere n. 1/2010 Regione Piemonte), deve intendersi non solo l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia e completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello che, pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune con essi i muri divisorii, costituisce una struttura funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti.

Applicazione del costo di costruzione

- 1) Per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale prevalente si applica il prospetto di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, adeguato con le aliquote regionali; si considerano le eventuali destinazioni non residenziali presenti nell'edificio se inferiori al 25 % della superficie utile residenziale.
- 2) Nel caso di autorimessa, locale per attrezzi, lavanderia, ripostigli, tettoie, porticati, logge, balconi e simili, realizzati in momenti successivi all'edificio principale si applica una aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato di costruzione.
 - 2.1) Per le autorimesse al servizio degli alloggi il costo di costruzione si applicherà il computo metrico in proporzione alla superficie eccedente i 18 mq.
- 3) Nel caso di ampliamento e/o soprizzo di edifici residenziali o per la realizzazione di edifici accessori si applica il prospetto di cui al punto 1) sopra citato (DM 10 maggio 1977, n. 801), calcolando l'intera superficie dell'edificio, comprensiva della nuova superficie e relativi accessori esterni, al fine di stabilire la classe, la maggiorazione del costo di costruzione e la percentuale di applicazione.

Tale costo sarà moltiplicato soltanto per la superficie di ampliamento o soprizzo oggetto di intervento applicando la percentuale già determinata.
- 4) Per la costruzione di nuovi edifici a destinazione diversa da quella residenziale (commerciale, direzionale, turistico - ricettivo) oppure per la ristrutturazione di locali inseriti in edifici residenziali che superano il 25% della superficie utile abitabile, si applica al costo documentato di costruzione una percentuale variabile in funzione della destinazione e precisamente:
 - commerciale 5%
 - direzionale 7% oppure il 10 % se a destinazione specifica
 - turistico ricettivo 4 % non di lusso oppure 6 % negli altri casi
- 5) Nel caso di ampliamento o mutamento di destinazione d'uso con opere, di edifici esistenti a destinazione commerciale, direzionale, turistica ricettiva si applicano le percentuali definite al punto 4) al costo documentato di costruzione.
- 6) Nel caso di realizzazione di edifici in cui sono presenti alloggi in regime di edilizia convenzionata, per il costo costruzione relativo alla parte di edilizia libera, si applica il prospetto di cui al punto 1) sopra citato (DM 10 maggio 1977, n. 801), inserendo tutte le superfici sia di edilizia libera sia di edilizia convenzionata, al fine di individuare la classe, la maggiorazione del costo di costruzione e la percentuale di applicazione.

Tale costo sarà moltiplicato soltanto per la superficie di edilizia libera applicando la percentuale già determinata.
- 7) Per quanto riguarda gli interventi su edificio unifamiliare, in misura inferiore al 20 % in volume, di cui al punto 4.8 della presente casistica, l'esonero dal contributo costruzione è applicato una sola volta. Se nel decennio successivo alla data di inizio dei lavori saranno richiesti successivi ampliamenti dal medesimo proprietario o suoi diretti eredi più interventi separati, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta comprensiva del primo esonero.
- 8) Nella compilazione del prospetto del DM 10 maggio 1977, n. 801, l'indice fondiario da considerare è quello riferito alla zona di piano regolatore, così come individuato dalle norme tecniche di attuazione.
- 9) Aggiornamento del CUC - Tabella 4 art. 7 DM 10-05-1977 n. 801 - per l'installazione di piscine interrate e di biodesign naturali in edifici in corso di costruzione e il CME in tutti gli altri casi.

Procedura per il rilascio del permesso di costruire e presentazione SCIA onerose previste dal Testo Unico per l'Edilizia :

- a) il versamento del contributo di costruzione sarà effettuato, dal richiedente, sulla base dei conteggi predisposti dal progettista e la quietanza sarà depositata, in ufficio urbanistica, assieme ai documenti necessari per il completamento della pratica edilizia;
- b) successivamente sarà rilasciato il permesso di costruire;
- c) la verifica del conteggio relativo al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione ed eventuale monetizzazione delle aree a parcheggio), sarà effettuata nei termini di validità del provvedimento e comunque entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- d) nei termini di cui al punto c) sarà effettuato un rimborso o un conguaglio, del contributo versato, in funzione del risultato della verifica;
- e) in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, assieme alla quietanza dovrà essere depositata anche una fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta scritta, per la parte non versata; le suddivisioni dei versamenti del contributo sono quelle fino ad oggi adottate che per comodità sono qui riassunte:
 - oneri di urbanizzazione:
 - * 30 % per il rilascio del permesso di costruire
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 40 % trascorso un anno dall'inizio dei lavori
 - costo di costruzione:
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 70 % alla comunicazione di fine dei lavori
 - monetizzazione: unica soluzione al rilascio del permesso di costruire

Elementi di casistica

1. Le superfici coperte delle parti aggettanti con sporgenza superiore a metri 1,50 sono conteggiate per intero.
2. Negli edifici ad uso commerciale, direzionale, turistico ricettive, industriale e artigianale i balconi sono conteggiati al 60% della loro superficie utile.
3. Le superfici accessorie sono computate in base alle tariffe afferenti alla destinazione d'uso del fabbricato principale.
4. La tariffa per gli interventi in aree non azzonate (ad esempio per le aree agricole escluse le costruzioni agricole) è quella relativa alle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
5. La tariffa per gli interventi nelle Aree di Rilocalizzazione R-R1-- Rn è quella delle aree di completamento con $If > 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
6. La tariffa per gli interventi in Aree Residenziali Isolate Esterne è quella delle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
7. La tariffa per nuove superfici con destinazione d'uso diverse da quelle residenziali, ma compatibili con la residenza nella misura percentuale massima consentita dalla Normativa Tecnica di Attuazione per le differenti aree residenziali di Piano Regolatore, è pari alla media tra il parametro specifico dell'attività compatibile e quello applicabile alle diverse fattispecie di aree residenziali.
8. Agli studi professionali (dentistico, tecnico, legale, medico, veterinario) saranno applicate le tariffe delle attività commerciali.
9. Agli istituti di credito, assicurazioni saranno applicate le tariffe delle attività direzionali.
10. I locali ricavati dalla chiusura di portici, terrazzi coperti e simili, direttamente collegati con l'alloggio, nel cambio di destinazione d'uso saranno soggetti al pagamento della tariffa oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, esclusi quelli che rientrano nel 20% di ampliamento di un edificio unifamiliare di cui al punto 4.8 sopra riportato.
11. La tariffa per le superfici commerciali, nelle varianti o in ampliamento delle esistenti sarà determinata considerando la superficie complessiva adibita alla attività commerciale.
12. La chiusura dei casseri comporterà il pagamento dell'intera superficie, esclusi quelli che rientrano nel 20% di ampliamento di un edificio unifamiliare di cui al punto 4.8 sopra riportato.
13. La posa delle zanzariere sia su balconi che finestre è un'attività edilizia libera;
14. cancellato
15. cancellato

16. Di applicare alle attività individuate nei punti b4 – b5 – b6 dell'art. 2.4.1 delle NTA del PRGC, per lo stoccaggio di beni e merci in genere, deposito ed accumulo di materiali ingombranti, deposito, selezione e rottamazione a cielo aperto, la tariffa per gli oneri di urbanizzazione pari al 50% di quella relativa alla zona di piano regolatore in cui saranno realizzati. Dovranno essere individuate in planimetria e indicate con la scritta "aree operative scoperte".
17. Applicare nella compilazione del computo metrico estimativo gli importi ricavabili dall'elenco prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte:
- Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato, dovrà essere effettuata l'analisi del prezzo;
 - Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricato o di manufatti in genere che per le loro caratteristiche non sono ricompresi nel prezzario sopra indicato, il computo metrico estimativo può essere sostituito dalla presentazione del preventivo del fornitore.
18. Il calcolo della superficie utile di calpestio:
- nelle autorimesse deve essere esteso fino alla porta di ingresso, questa esclusa.
19. Nelle aree di completamento assoggettate a pianificazione esecutiva si applica la tariffa degli oneri di urbanizzazione corrispondente all'indice fondiario $1 < I_f \leq 2$ mc./mq.
20. Agli interventi relativi al punto 2.5 si applicano gli importi della tabella B di nuovo impianto attrezzato – Delibera della Giunta Comunale n. 257/2016
21. Agli interventi nel centro storico, nei casi consentiti dalle norme, di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso si applica, per la sola tariffa degli oneri di urbanizzazione, una riduzione del 95%; resta invariato il versamento, ove dovuto, del costo di costruzione e della monetizzazione delle aree a parcheggio;
22. Nelle aree artigianali e industriali, ai locali adibiti a residenza del proprietario o del custode, fino ad un volume massimo stabilito dalla NTA del PRGC, per gli oneri di urbanizzazione si applica la tariffa artigianale o industriale utilizzata per fabbricato principale e non si applica la riduzione al 60% per le superfici accessorie.
23. Alle attività di servizio private a carattere sociale individuate in PRGC come destinazione di servizio – articolazione g1) si applicano per gli oneri di urbanizzazione le tariffe relative alle aree commerciali e per il costo di costruzione, per interventi relativi agli edifici esistenti in qualsiasi zona di PRGC compatibile, il computo metrico delle opere realizzate (pari al 5% di 1/3 del costo complessivo). – delibera Giunta Comunale n. 74/2013.
24. Nelle strutture RSA, rientranti nella categoria g1, in cui verrà esercitata un' "attività imprenditoriale diretta alla prestazione di servizi sanitari", la categoria urbanistica di appartenenza è quella delle attività artigianali - produttive di riordino e nuovo impianto, per la quale sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la tabella comunale B – B1, mentre non è dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione.

25. In riferimento al glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, approvato con decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti:
- a) **n. 44, 46 e 48:** dove sono indicati il gazebo, il pergolato, il ripostiglio per gli attrezzi di limitate dimensioni, la superficie dovrà essere inferiore a 12 mq.
26. Nei casi di frazionamenti o accorpamento di unità immobiliari senza esecuzione di opere non serve la comunicazione ma il deposito della variazione catastale eseguita.
27. I serbatoi fuori terra sono calcolati come superficie coperta in quanto parte integrante del ciclo produttivo e pertanto sono assoggettati agli oneri di urbanizzazione; quelli realizzati ai fini antincendio sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione ma conteggiati nella superficie coperta.

Determinazione dell'oblazione per gli accertamenti di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001

- 1) Il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, in misura doppia ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con DPR 6/6/2001, n. 380 e s.m.i, con un minimo di euro 1.000,00;
- 2) Per gli interventi per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione in termini di superficie si applica l'importo fisso di euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare accatastata e/o realizzata;
 - a) opere non quantificabili in termini di superficie, computo metrico estimativo con le percentuali e le modalità previste dalle rispettive destinazioni d'uso con un minimo di euro 1.000,00;
 - b) oppure euro 1.000,00 per ognuna delle seguenti tipologie di abuso indipendentemente dalla destinazione d'uso:
 - modifiche interne, di prospetto e di altezze interne: per ogni unità immobiliare catastale, comprese le recinzioni, tettucci, pavimentazione, rampe di accesso ed altre opere esterne;
 - parti comuni di edifici condominiali (scale, rampe, recinzioni, tettucci ed altre opere esterne);
 - modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza senza considerare la % di spostamento sull'area di sedime euro 1.000,00;
 - mutamento della destinazione d'uso ai sensi della L.R. n. 19/1999 considerare anche la monetizzazione delle aree a parcheggio in misura semplice;
- 3) Per interventi in aree agricole, realizzati da coltivatore diretto, si dovrà applicare il contributo di costruzione una sola volta, con un minimo di euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare catastale e precisamente:
 - per gli oneri di urbanizzazione la tariffa a mq. relativa alle attività produttive
 - per il costo di costruzione della misura del 5% di 1/3 del computo metrico relativo alle opere che sono state realizzate.

- 4) Nei sottotetti così come previsti dalla LR 16/2018, **come modificata dalla L.R. 7/2022**, si danno le seguenti indicazioni:
- Il contributo di costruzione, oneri e costo di costruzione, riferito al sottotetto sarà calcolato in misura doppia con un minimo di € 1.000,00
 - Eventuali modifiche dell'alloggio sottostante saranno calcolate a parte, sempre con un minimo di € 1.000,00
- 5) Per le autorimesse al servizio degli alloggi considerato che per il costo di costruzione si applica il computo metrico in proporzione alla superficie eccedente i 18 mq.
- Il contributo di costruzione, oneri e costo di costruzione, riferito alle autorimesse sarà calcolato in misura singola fino a 18 mq;
 - Il contributo di costruzione, oneri e costo di costruzione, riferito alle autorimesse sarà calcolato in misura doppia per la quota eccedente i 18 mq di cui al punto precedente;
- 6) Per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi del comma 3b) dell'art. 17 del DPR 380/2001, si danno le seguenti indicazioni:
- Il contributo di costruzione, oneri e costo di costruzione, sarà calcolato in misura singola con un minimo di € 1.000,00 per unità immobiliare catastale.