

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
PER ONERI DI URBANIZZAZIONE _____

(Le parti modificate sono evidenziate in grassetto)

Approvato con DCC n. 5/1985
Modificato con DCC n. 6/1993

Regolamento per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione.

1) Le concessioni per opere di trasformazione edilizia ed urbanistica rilasciate dal Comune di Pomaretto, comportano la corresponsione al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta nella misura indicata nelle allegate tabelle A - B - C - D.

2) Tale contributo è corrisposto al Comune in una unica rata, all'atto del rilascio della concessione edilizia.

A scomputo totale o parziale del contributo dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

3) I proventi delle concessioni di cui sopra, nonché delle sanzioni di cui agli art. 15 e 18 della legge 28/1/1977 n.10, saranno destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle quali il Comune necessita, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici nonché all'acquisizione delle aree da espropriare con la realizzazione dei programmi pluriennali di attuazione, oltre che ad opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n°384 del 27/4/78.

4) Il calcolo degli oneri dovuti spetta a chi richiede la concessione, tramite compilazione di modulo, che sarà sottoscritto dal richiedente e dal progettista e verrà controllato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

5) Opere soggette a concessione od autorizzazione gratuita.

a) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975 n.153. (Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi alla attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale).

b) interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che

per la manutenzione ordinaria l'autorizzazione non è richiesta. (Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso).

c) interventi di restauro e risanamento conservativo che non comportino mutamento di destinazione d'uso. (Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

d) interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari. (Si intende edificio unifamiliare un singolo fabbricato adibito a residenza, dotato di una sola cucina e la cui cubatura residenziale non superi i 600 mc.).

Qualora l'intervento su edificio unifamiliare superi la misura del 20%, l'onere si calcola per la sola parte eccedente.

e) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. Ivi compresi tutti gli impianti da chiunque realizzati, che si rendano necessari per il miglioramento dell'ambiente di lavoro e per l'eliminazione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo o dell'inquinamento da rumore e che non comportino l'aumento di numero di abitanti o di addetti; ed inoltre i lavori per variare la superficie finestrata ed i lavori

di movimento terra realizzati per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e che non comportino aumento di cubatura abitabile o di superficie utile coperta; tra le migliorie igieniche sono annoverabili gli adeguamenti delle altezze dei locali abitabili alle norme del Regolamento Igienico Edilizio.

f) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti. Sono comprese le autorimesse ed i boxes, purché il fabbricato esistente ne sia sprovvisto, non eccedano il numero delle unità abitative e non abbiano superficie utile maggiore di mq.15, qualora detti parametri siano superati l'onere sarà calcolato sull'intera nuova costruzione: sono parimenti compresi i parcheggi di cui all'art.9 della Legge 24/3/89 n°122;

g) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

h) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. (Tra le opere di urbanizzazione sono compresi i muri di contenimento terra, le recinzioni, le opere di intubamento, canali irrigui e le altre opere di drenaggio ed urbanizzazione primaria e secondaria anche se non previste in strumenti urbanistici esecutivi, e tutte le opere eseguite all'interno dei cimiteri).

i) opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

l) varianti in corso d'opera che non comportino aumento di volume, di superficie utile coperta o di calpestio.

6) Opere di completamento soggette a concessione con contributo di urbanizzazione a "forfait".

a) tutte le opere, escluse quelle del punto 5), che non comportano aumento del volume, della superficie utile di calpestio, né variazione della preesistente destinazione d'uso.

b) gli interventi caratterizzati da modesta entità o da frammentarietà come ad esempio gli ampliamenti, i completamenti, i restauri

e le ristrutturazioni che non comportano carico aggiuntivo di popolazione, di addetti, cambio od aggiunta di tabelle merceologiche. Per modesta entità si intendono i volumi o le superfici aggiuntive di entità non superiore al 20% del preesistente, mentre per frammentarietà si intendono i volumi che non realizzano un corpo organico. Qualora il suddetto parametro sia superato, l'onere sarà calcolato sull'intera nuova costruzione.

il calcolo dell'onere è effettuato computando il volume o la superficie interessata dall'intervento.

In caso di intervento di ristrutturazione parziale di un fabbricato, per il quale intervento sussistano difficoltà tecniche di computo del volume o della superficie interessati (es.: spostamento di tramezzi interni, che non interessino la globalità del volume o della superficie in proprietà), il computo dell'onere viene effettuato nel modo seguente:

- per gli interventi concernenti la residenza, il volume al quale deve essere applicato l'onere a "forfait" è calcolata dividendo il costo globale dell'opera per £/mc.240.000 pari al costo presunto a mc. di costruzione residenziale.
- per gli interventi concernenti altri tipi di costruzioni, o parti di costruzioni residenziali non destinati alla residenza, la superficie alla quale deve essere applicato l'onere a "forfait" è calcolata dividendo il costo globale dell'intervento per £/mq. 810.000, pari al costo a mq. presunto di edificio non residenziale.

Il calcolo del costo globale dell'intervento va effettuato analiticamente applicando alle opere in progetto l'elenco dei prezzi pubblicato dal Collegio Costruttori Edili Imprenditori di Opere ed Industriali Affini della Provincia di Torino, in vigore alla data della richiesta della concessione.

c) Garage, magazzini, tettoie fuori terra, se non concorrono al conteggio della cubatura.

Tali fabbricati, se sono al servizio diretto degli alloggi amministrati o posseduti dal richiedente e di superficie fino al 25 mq. per alloggio sono conteggiati come volume residenziale a

"forfait", qualora non siano al servizio diretto degli alloggi amministrati o posseduti dal richiedente o se superano i 25 mq. per alloggio sono conteggiati come superficie produttiva manifatturiera di classe B (densità 150 mq. ad addetto) a "forfait". I contributi a "forfait" sono pari ad 1/3 del valore stimato sinteticamente nelle zone di espansione per le volumetrie residenziali ovvero ad 1/3 degli oneri relativi ad insediamenti produttivi, attività commerciali, attività direzionali ed attività turistico-ricettive.

7) Opere soggette a concessione con contributo totale.

Sono soggette a contributo totale tutte le opere, escluse quelle dei punti 5 e 6 che comportano aumento del volume, della superficie di calpestio o variazione delle preesistenti destinazioni d'uso. In questi casi il computo del contributo viene effettuato calcolando l'intera cubatura o superficie nuova costruita o di cui si è mutata la destinazione calcolata secondo le norme del P.R.G.I..

Salvo quanto prescritto all'art.10, ultimo comma, della Legge 28/1/1977 n.10, in caso di variazione di destinazione il calcolo è eseguito per differenza tra l'onere che verrebbe pagato per il volume (o la superficie) a destinazione originario e l'onere per il volume (o la superficie) a destinazione mutata, onere computato con riferimento alla tariffa vigente al momento dell'avvenuto mutamento. Nel caso in cui il risultato di tale differenza sia negativo, l'Amministrazione non è tenuta ad alcun rimborso.

8) Ai sensi dell'art.52, ultimo comma, della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. il Sindaco, su parere della Commissione Igienico Edilizia e su espressa richiesta dell'interessato può stabilire agevolazioni dirette alla conservazione e ripristino di elementi costruttivi e materiali d'opera ritenuti essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati e ritenuti particolarmente onerosi. Detta agevolazione consiste nella riduzione fino ad un massimo del 40% dell'onere di concessione complessivo. A titolo esemplificativo si definiscono "particolarmente onerosi"

i seguenti elementi costruttivi:

- tetti in lose o altri materiali di difficile reperimento (es. coppi vecchi "a mano")
- murature in pietra locale a vista a spacco
- serramenti con ante in legno massiccio
- balconi in legno
- balconi in pietra
- modiglioni in pietra
- opere di decoro con precisi riferimenti alla tradizione

Analoghe agevolazioni possono essere stabilite per interventi edilizi diretti al superamento delle barriere architettoniche. L'applicazione delle agevolazioni di cui sopra deve essere specificato e motivato sulla concessione edilizia.

Le agevolazioni stesse decadono, o possono essere ridimensionate, nel caso che successive varianti in corso d'opera prevedano soluzioni diverse in ordine ai materiali ed agli elementi costruttivi determinanti ai fini della loro applicazione.

