



CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.104/2025

OGGETTO: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. – AGGIORNAMENTO ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque addì diciotto del mese di Dicembre alle ore 17:25 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal 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:

Cognome e Nome	Pr.	Cognome e Nome	Pr.
RIVOIRA LUCA	Presente	MAUGERI MORENO	Presente
PIASTRA ELENA	Presente	PASTORE NATALINO	Presente
ALBANESE KATIA	Presente	PERRI SEVERINA PATRIZIA	Presente
AUGELLI ANTONIO	Presente	PIAZZO ROBIN	Presente
BIANCHINI FORTUNA	Presente	PULTRONE ANTONINO	Presente
CALVANO ANNA MARIA	Presente	RUZZA ELENA	Presente
D'AMBROSIO FRANCESCO	Presente	SANFILIPPO ANNA MARIA ANGELA	Assente
FARINETTO NICOLO'	Presente	SCHIFINO ANGELA	Presente
ZITO VIRGINIA	Presente	SCOPEL ALESSANDRO	Presente
JOSEPH ILIANA	Presente	STASSI ANTONINO	Presente
LORUSSO LUIGI	Presente	ZIGIOTTO GIORGIO CARLO	Presente
MAIOLINO VINCENZO ANDREA	Assente	TUCCI CARMELA ADELMA	Presente
MAUGERI MANOLO	Presente		

Totale Presenze 23 Totale Assenze 2

Sono altresì presenti gli Assessori: BARBATI ANGELO SANTE, BRINO GIANCARLO, SALVI UMBERTO, CIRILLO ARNALDO, RASO ALESSANDRO, VIZZARI CARMELA

Presiede la seduta Il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Luca Rivoira.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Antonio Conato.

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

SEDUTA DEL 18/12/2025 VERBALE N. 104

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 per l'anno 2020 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 per l'anno 2022 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;

con D.C.C. n. 103 del 21/12/2023 il Comune ha confermato gli oneri concessori per l'anno 2024 e la *Tabella 6 "Valori da corrispondere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. 380/2001"*;

con D.C.C. n. 91 del 19/12/2024 il Comune ha effettuato l'aggiornamento degli oneri concessori determinati 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 e confermando i valori approvati con D.C.C. n. 103 del 21/12/2023.

Dato atto che:

ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. *"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 e s.m.i. *"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.”

Considerato che, da fonte ISTAT, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal 01/11/2024 al 01/05/2025, ha subito un minimo incremento pari a circa 2,0%, 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. 91 del 19/12/2024.

Dato inoltre atto che il PRGC vigente utilizza quale parametro urbanistico/edilizio la “Superficie Lorda”, anche per gli edifici e le zone normative a destinazione residenziale, si ritiene opportuno per la determinazione del contributo di costruzione, rapportare il valore degli oneri al metro quadro, anziché al metro cubo, aggiornando la tabella 6 – nella sezione “Insediamenti Residenziali” - nelle unità di misura e negli importi;

Ricordato che l’argomento in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare riunitasi in data 05/12/2025, 09/12/2025 e 10/12/2025;

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;

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

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 richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;

2. Di approvare l'aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione come da "Tabella 6 - Valori da corrispondere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. 380/2001 AGGIORNAMENTO 2026", allegata alla presente deliberazione che ne forma parte integrante e sostanziale, facendo riferimento alle zone di PRG definite nella strumentazione vigente, nonché i relativi tipi di interventi edilizi, con l'adeguamento dell'unità di misura e della quantificazione dell'importo per gli insediamenti residenziali;
3. di stabilire che i valori unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contenuti nella TABELLA 6 sopra citata, saranno applicati ai titoli abilitativi onerosi relativi alle pratiche assunte al protocollo generale del Comune a far data dal 1° gennaio 2026;
4. di ribadire, alla luce delle "*Norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche*" contenute nella D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i., che per gli interventi di trasformazione che richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione non potrà essere comunque mai inferiore al valore analitico delle opere stesse;
5. 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);
6. 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 al *Tessuto Consolidato*;
 - per le altre destinazioni i parametri relativi alla *Ristrutturazione Onerosa*;
7. di applicare in forma univoca gli oneri della Città di Torino derivanti da attività urbanistiche ed edilizie per la pianificazione della zona normativa "P.A.L. - PESCARITO AMBITO LAVAZZA", ai sensi del Protocollo d'Intesa per l'adozione di convenzione, sottoscritto dalle Amministrazioni di Settimo Torinese, San Mauro Torinese e Torino, in base al criterio della scelta economica più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione,
8. di stabilire che per le aree di trasformazione urbanistica identificate con la sigla "RU" dal PRG vigente:
 - 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*;

9. di stabilire che negli interventi di cambio di destinazione d'uso si applica quanto previsto dalla normativa vigente;

10. di stabilire che, 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 al *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 trasmettere per conoscenza la presente alla Regione Piemonte;

16. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sopraestesa 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 2026", 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 modalita' per il versamento – anno 2026",
- "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 2026",
- "Individuazione della quantita' e qualita' di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, attivita' 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 2026".

Segue un intervento del Consigliere PULTRONE.

Sentita la dichiarazione di voto del Consigliere MAUGERI Manolo.

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

Sono assenti al momento della votazione i Consiglieri RUZZA, SANFILIPPO E MAIOLINO.

Sono pertanto presenti in aula n. 22 Consiglieri.

Con n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 4 astenuti (D'AMBROSIO, ZIGIOTTO, MAUGERI Manolo e MAUGERI Moreno), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

D E L I B E R A

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Di rendere la presente deliberazione, con successivi n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 4 astenuti (D'AMBROSIO, ZIGIOTTO, MAUGERI Manolo e MAUGERI Moreno), 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
Dott. Luca Rivoira
