



COMUNE DI CALUSO

Citta' Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 9 DEL 29/04/2026

OGGETTO :

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 36-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. – APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventisei**, addì **ventinove**, del mese di **aprile**, alle ore **18:00**, nella sala delle riunioni.

Convocato dal Sindaco 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 nelle persone dei signori:

Nome Cognome	Presenti
Maria Rosa CENA	Presente
Luca CHIARO	Presente
Lorenzo BIANCO	Presente
Mariella SETTIA	Presente
Roberto PODIO	Presente
Dario ACTIS FOGLIZZO	Presente
Giuliana PATTERLINI	Presente
Patrizia ACTIS DATO	Presente
Giovanna MANNA	Presente
Giuseppe FERRERO	Presente
Marco ANCORA	Assente
Serena SCHIRATTO	Presente
Niccolo' MASSIA	Assente

Presenti: 11

Assenti: 2

La Signora **Maria Rosa CENA** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Ezio IVALDI**.

OGGETTO:

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 36-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. – APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Caluso è dotato del “Disciplinare per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione” approvato con D.G.C. n. 208 del 22.04.1992;
- con D.G.C. n. 15 del 24.02.2003 veniva approvata la modifica e l’aggiornamento alla deliberazione della Giunta Municipale n. 285 dell’08.07.1987 avente per oggetto ”determinazione controvalore delle aree da acquisire nei casi in cui il Piano Regolatore Generale ammette la monetizzazione delle stesse”;
- con D.C.C. n. 47 del 03.11.2003 veniva approvata l’”Identificazione del controvalore di verifica dell’I.T.M. e U.T.M. delle aree pubbliche di proprietà comunale – a parziale modifica della deliberazione C.C. 18/2002”;
- con D.G.C. n. 147 del 28.12.2009 venivano stabilite altresì le modalità di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- con D.C.C. n. 26 del 13.04.2017 veniva approvato il “Regolamento per le sanzioni amministrative degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.”;

RICHIAMATI l’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e gli artt. 51 e 52 della L.R. n.56/1977 e s.m.i. in merito alle modalità di corresponsione del contributo di costruzione, commisurato all’incidenza del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta;

VISTO in particolare l’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comma 6, che recita “*Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.*”;

PRECISATO che la Regione Piemonte, in adempimento alle norme legislative statali, definiva le tabelle parametriche regionali per la determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione con D.C.R. n. 179/CR–4170 del 26/05/1977 e s.m.i., ad oggi vigenti;

RICHIAMATO l’art.16, comma 4, lett. d-ter), in merito alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, calcolato dall’amministrazione comunale ed erogato dai privati al comune stesso sotto forma di contributo straordinario;

CONSIDERATO che con l’entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 e della Legge 24 luglio 2024, n. 105 di conversione del citato decreto, veniva introdotta una nuova fattispecie di sanatoria edilizia all’art.36bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

RAVVISATA quindi la necessità di aggiornare le tariffe e semplificare il conteggio per la determinazione dell’incidenza degli oneri urbanizzazione e di procedere al contempo ad una più ampia riorganizzazione e semplificazione dei regolamenti vigenti in merito all’applicazione delle sanzioni amministrative e alla rateizzazione degli importi dovuti oltre che alla definizione del metodo di calcolo del contributo straordinario;

DATO ATTO che con determina del Responsabile del Settore Territorio ed OO.PP. n. 52 del 03.12.2025 veniva dato incarico al professionista Arch. Andrea MORINO facente parte dello studio “DIMENSIONI professionisti associati, per la redazione del regolamento in oggetto;

APPURATO che l’Arch. Andrea MORINO faceva pervenire in data 21.04.2026 prot. 5904 e successiva integrazione prot. 6014 del 22.04.2026, i seguenti elaborati:

- Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e delle sanzioni amministrative ai sensi degli artt. 16 e 36bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. – Disciplina generale;
- Tabelle per la definizione del computo dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo i criteri previsti dalla D.C.R. n. 179/CR–4170 del 26/05/1977 e s.m.i.;

- Allegato "A" – Contributo straordinario: definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione;
- Allegato "B" - Disciplinare delle sanzioni amministrative degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dai titoli abilitativi ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

CONSTATATO inoltre che il Settore Territorio e OO.PP. del Comune di Caluso redigeva l'Allegato "C" – Perimetrazione Zone A, B e C del P.R.G.C., facente parte integrante del predetto regolamento;

CONSIDERATO che l'elaborato "Tabelle per la definizione del computo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo i criteri previsti dalla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i." contiene la definizione degli oneri base per le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte ai quali sono stati applicati i coefficienti riduttivi tenendo conto delle caratteristiche territoriali, sociali ed economiche del Comune di Caluso, nel rispetto del paragrafo 3, c. 6 della medesima D.C.R., il cui risultato finale è riportato nella Tabella riepilogativa inserita nell'elaborato "Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e delle sanzioni amministrative ai sensi degli artt. 16 e 36bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. – Disciplina generale" e, per tale motivo viene conservato agli atti;

CONSTATATO inoltre che il controvalore delle aree da acquisire, nei casi in cui il P.R.G.C. ammette la monetizzazione delle stesse, e il controvalore di verifica dell'I.T.M. e U.T.M. delle aree pubbliche di proprietà comunale necessitano anch'esse di un aggiornamento che si ritiene possa essere assolto utilizzando come parametro l'adeguamento ISTAT - indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi;

ACCERTATO che il Settore Territorio e OO.PP. procedeva alla verifica dell'adeguamento ISTAT ammontante ai seguenti valori:

- +51,2% decorrente dalla data dell'ultimo aggiornamento (febbraio 2003) per il controvalore delle aree ammesse a monetizzazione, quindi da € 19,63 ad € 29,68;
- +48,8% decorrente dalla data dell'ultimo aggiornamento (novembre 2003) per il controvalore di verifica dell'I.T.M. e U.T.M. delle aree pubbliche di proprietà comunale, quindi:

VERIFICA I.T.M.	Da € 3,00 ad € 4,46
VERIFICA U.T.M. INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	Da € 1,50 ad € 2,23
VERIFICA U.T.M. TERZIARIO	Da € 1,50 ad € 2,23

CONSIDERATO che tali adeguamenti necessitano di un termine di avvio che discrimini le pratiche da sottoporre ai nuovi importi, stabilendo che il termine è quello della data di esecutività della presente deliberazione, facendo riferimento:

- per i Permessi di Costruire, alla data di rilascio del titolo abilitativo;
- per le SCIA, alla data di presentazione della pratica edilizia;

VISTO che ai sensi e per gli effetti previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine:

- alla regolarità tecnica del responsabile dell'ufficio interessato;
- alla regolarità contabile del responsabile servizio finanziario;

UDITI:

SINDACO: Illustra l'argomento all'O.d.G..

Cons FERRERO Giuseppe: E' normale aggiornare gli oneri di urbanizzazione fermi dal 1992, ma ora sono stati triplicati!

SINDACO: Non é vero che sono stati triplicati, vero che sono stati adeguati. Il punto di forza di questo Regolamento è la forte semplificazione e soprattutto i calcoli sono oggettivi e trasparenti. Non ci sono interpretazioni sul metodo applicativo, ma chiunque, da subito, sa quanto pagare.

Cons. FERRERO Giuseppe: Nella media con gli oneri di urbanizzazione si passa da 4 a 12, inoltre la minoranza non è stata minimamente coinvolta.

Con 9 voti favorevoli, 2 contrari (Conss. Ferrero e Schiratto), 0 astenuti, espressi in forma palese

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per le motivazioni esposte in narrativa, i seguenti elaborati, facenti parte integrante della presente deliberazione:
 - Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e delle sanzioni amministrative ai sensi degli artt. 16 e 36bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. – Disciplina generale;
 - Allegato “A” – Contributo straordinario: definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione;
 - Allegato “B” - Disciplinare delle sanzioni amministrative degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dai titoli abilitativi ai sensi dell’art. 36bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
 - Allegato “C” – Perimetrazione Zone A, B e C del P.R.G.C.
2. DI APPROVARE, a parziale modifica delle D.G.C. n. 15 del 24.02.2003 e D.C.C. n. 47 del 03.11.2003, l’aggiornamento, mediante adeguamento ISTAT dei seguenti valori:
 - +51,2% decorrente dalla data dell’ultimo aggiornamento (febbraio 2003) per il controvalore delle aree ammesse a monetizzazione, quindi da € 19,63 ad € 29,68;
 - +48,8% decorrente dalla data dell’ultimo aggiornamento (novembre 2003) per il controvalore di verifica dell’I.T.M. e U.T.M. delle aree pubbliche di proprietà comunale, quindi:

VERIFICA I.T.M.	Da € 3,00 ad € 4,46
VERIFICA U.T.M. INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	Da € 1,50 ad € 2,23
VERIFICA U.T.M. TERZIARIO	Da € 1,50 ad € 2,23

3. DI STABILIRE che l’applicazione dei precedenti punti 1 e 2 decorrerà dalla data di esecutività della presente deliberazione, facendo riferimento:
 - per i Permessi di Costruire, alla data di rilascio del titolo abilitativo;
 - per le SCIA, alla data di presentazione della pratica edilizia.
4. DI ABROGARE, a decorrere dalla data di esecutività della presente deliberazione, i seguenti provvedimenti:
 - D.G.C. n. 208 del 22.04.1992 “Disciplinare per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione”;
 - D.G.C. n. 147 del 28.12.2009 “Rateizzazione oneri di urbanizzazione e coto di costruzione – determinazioni”;
 - D.C.C. n. 26 del 13.04.2017 “Regolamento per le sanzioni amministrative degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.”.
5. DI DEMANDARE al Settore Territorio ed OO.PP. la pubblicazione di quanto sopra approvato sul sito web istituzionale, dandone opportuna pubblicità per la massima condivisione e conoscenza.

Alle ore 19,30 del 29/04/2026, conclusa la trattazione degli argomenti all’O.d.G., il Sindaco dichiara chiusa la seduta.

Letto confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Rosa CENA

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Ezio IVALDI

