

COMUNE DI CONIOLO

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE LOTTO N. 6 DEL P.R.G.C.

Anno 2002

Lettera alla proprietaria di allora, [redacted] con la quale il Comune di Coniolo comunicava l'importo del contributo di costruzione da versare per il rilascio della concessione edilizia per l'edificazione di n. 4 villette bifamiliari (8 unità immobiliari) sul lotto edificabile individuato con il n. 6 nella tavola di P.R.G.C.:

- oneri per spese di urbanizzazione primaria e secondaria €. 25.229,46
- oneri per costo di costruzione €. 25.547,83

totale contributo di costruzione: €. 50.777,29

Anno 2004

In data 30.10.2004 [redacted] vendeva a [redacted] il lotto n. 6

Anno 2005

Il Comune di Coniolo rilasciava a [redacted] il Permesso di Costruire n. 19/2005 del 17/10/2005 per la realizzazione di n. 4 villette bifamiliari (8 unità immobiliari).

Il contributo di costruzione aggiornato, rispetto all'anno 2002 (gli oneri per spese di urbanizzazione primaria e secondaria non erano mutati mentre l'onere per costo di costruzione si) veniva così rideterminato:

- €. 25.229,46 per oneri per spese di urbanizzazione primaria e secondaria
- €. 30.053,15 per oneri per costo di costruzione

Totale contributo di costruzione: €. 55.282,61

[redacted] provvedeva al versamento del contributo di costruzione mediante n. 4 rate, l'ultima versata il 10 maggio 2007.

Il Permesso di Costruire n. 19/2005 aveva validità fino al 3 aprile 2009.

Anno 2006

Nel 2006 il Comune di Coniolo rilasciava a [redacted] il Permesso di Costruire n. 09/2006 in Variante al Permesso di Costruire n. 19/2005. Il progetto di Variante non prevedeva incrementi di superfici e/o volumi rispetto al progetto originario, pertanto a [redacted] veniva richiesto alcun versamento del contributo di costruzione.

Il termine di validità del Permesso di Costruire n. 09/2006 (Variante al Permesso di Costruire n. 19/2005) restava quello del 3 aprile 2009.

Anno 2011

Il Permesso di Costruire n. 19/2005 (e relativa Variante Permesso di Costruire n. 09/2006) giungevano a scadenza il 3 aprile 2009, senza che le opere in progetto venissero ultimate. Pertanto [redacted] nel mese di aprile 2011 provvedeva a presentare nuova istanza di rilascio di permesso di costruire per il completamento della realizzazione delle n. 4 villette bifamiliari (8 unità immobiliari). [redacted] presentava quattro istanze di rilascio di permesso di costruire, una per ogni "blocco" bifamiliare (A-A1, B-B1, C-C1, D-D1).

Nel mese di settembre 2011 il Comune di Coniolo rilasciava al [redacted] i seguenti Permessi di Costruire:

- Permesso di Costruire n. 10/2011 del 08.09.2011 (fabbricato bifamiliare A-A1);
- Permesso di Costruire n. 11/2011 del 08.09.2011 (fabbricato bifamiliare B-B1);
- Permesso di Costruire n. 12/2011 del 08.09.2011 (fabbricato bifamiliare C-C1);
- Permesso di Costruire n. 13/2011 del 08.09.2011 (fabbricato bifamiliare D-D1);

Per il rilascio dei quattro permessi di costruire [redacted] provvedeva a versare il relativo contributo di costruzione come segue:

- 1° rata di €. 2.343,88
- 2° rata di €. 2.396,62
- 3° rata di €. 2.414,20
- 4° rata di €. 2.396,62

Per complessivi €. 9.551,32 versati dal [redacted]

I Permessi di Costruire n. 10/2011, n. 11/2011, n. 12/2011 e n. 13/2011 sono stati gli ultimi permessi di costruire (e le collegate autorizzazioni ambientali) rilasciati dal Comune di Coniolo a [redacted]

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ANNO 2024

Dal 2011 ad oggi è variato l'onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria e l'onere per costo di costruzione.

Nel Comune di Coniolo, ad oggi:

- **l'onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria** è, nelle zone C di Completamento del vigente P.R.G.C. (il lotto n. 6 ricade in questa Zona), di:
 - o €. /mc. 16,12 per l'urbanizzazione primaria
 - o €. /mc. 9,46 per l'urbanizzazione secondaria

per complessivi €/mc. 25,58

- l'**onere per costo di costruzione base** per gli edifici residenziali è pari ad €/mq. 480,86 (questo onere viene aggiornato annualmente, ad inizio anno).

Nel **2005**:

- l'onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria nelle Zone C di Completamento era pari ad €/mc. 9,03
- l'onere per costo di costruzione base per gli edifici residenziali era pari ad €/mq. 314,70

Nel **2011**:

- l'onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria nelle Zone C di Completamento era pari ad €/mc. 18,06
- l'onere per costo di costruzione base per gli edifici residenziali era pari ad €/mq. 371,00

METODO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER IL COMPLETAMENTO DELLE QUATTRO VILLETTE BIFAMILIARI (otto unità immobiliari)

Ipotesi:

l'acquirente del Lotto n. 6 ripropone al Comune di Coniolo il medesimo progetto oggetto del rilascio dei Permessi di Costruire n. 19/2005 (e Variante con Permesso di Costruire n. 09/2006), n. 10/2011, n. 11/2011, n. 12/2011 e n. 13/2011.

Con l'ipotesi sopra richiamata il relativo contributo di costruzione verrebbe determinato considerando:

- quanto il Comune di Coniolo ha già incassato in passato per il rilascio del Permesso di Costruire n. 19/2005 (e Variante con Permesso di Costruire n. 09/2006) e dei Permessi di Costruire n. 10/2011, n. 11/2011, n. 12/2011 e n. 13/2011;
- l'incremento che vi è stato sia per l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per l'onere per costo di costruzione;
- la percentuale delle opere realizzate rispetto al complessivo delle opere in progetto, potendo osservare solo dalla via pubblica e, quindi solo esternamente, il complesso in parte edificato.

Per il **blocco A-A1** si è potuto osservare quanto segue:

Descrizione delle opere	% realizzata	% da realizzare	peso %	% opere da realizzare
Volume edificato rispetto al progetto	100%	===		
Scavo e strutture in c.a.	100%	=====	28	===
Copertura	100%	=====	5	===
Muratura	100%	=====	12	===
Canne e scarichi	100%	=====	1	===
Impianto idrico sanitario	0%	100%	6	6
Impianto di riscaldamento	0%	100%	7	7
Impianto elettrico	0%	100%	3	3
Serramenti interni	0%	100%	4	4
Serramenti esterni	0%	100%	8	8
Serramenti autorimesse			===	===
Intonaci esterni e finiture varie di facciata	50%	50%	5	2,5
Intonaci interni	0%	100%	5	5
Rivestimenti cucine e servizi	0%	100%	3	3
Pavimenti	0%	100%	8	8
Marmi (scale, atrii, ecc.)	0%	100%	===	===
Sistemazioni esterne	0%	100%	3	3
Allacciamenti	0%	100%	2	2

Totale % opere da realizzare: 51,50%

Onere per costo di costruzione versato: €. 8.045,71

Superficie utile mq. 197,27

S.n.r. raggugliata al 60% mq. 93,20

Totale superficie: mq. 290,47

€/mq. base 480,86 x 1,30 (+ 30%) = €. 625,12

Mq. 290,47 x €/mq. 625,12 = €. 181.578,61

€. 181.578,61 x 5,94% = €. 10.785,77

€. 10.785,77 - €. 8.045,71 = €. 2.740,06

€. 2.740,06 x 51,50% = **€. 1.411,13 (onere per costo di costruzione A-A1)**

Onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria: €. 0,00

Per il **blocco B-B1** si è potuto osservare quanto segue:

Descrizione delle opere	% realizzata	% da realizzare	peso %	% opere da realizzare
Volume edificato rispetto al progetto	50%	50%		
Scavo e strutture in c.a.	100%	====	28	===
Copertura	0%	100%	5	5
Muratura	50%	50%	12	6
Canne e scarichi	0%	100%	1	1
Impianto idrico sanitario	0%	100%	6	6
Impianto di riscaldamento	0%	100%	7	7
Impianto elettrico	0%	100%	3	3
Serramenti interni	0%	100%	4	4
Serramenti esterni	0%	100%	8	8
Serramenti autorimesse			===	===
Intonaci esterni e finiture varie di facciata	0%	100%	5	5
Intonaci interni	0%	100%	5	5
Rivestimenti cucine e servizi	0%	100%	3	3
Pavimenti	0%	100%	8	8
Marmi (scale, atrii, ecc.)	0%	100%	===	===
Sistemazioni esterne	0%	100%	3	3
Allacciamenti	0%	100%	2	2

Totale % opere da realizzare: 66,00%

Onere per costo di costruzione versato: €. 7.037,32

Superficie utile mq. 171,43

S.n.r. raggugliata al 60% mq. 99,89

Totale superficie: mq. 271,32

€/mq. base 480,86 x 1,30 (+ 30%) = €. 625,12

Mq. 271,32 x €/mq. 625,12 = €. 169.607,56

€. 169.607,56 x 5,94% = €. 10.074,69

€. 10.074,69 - €. 7.037,32 = €. 3.037,37

€. 3.037,37 x 66,00% = **€. 2.004,66 (onere per costo di costruzione B-B1)**

Onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria:

mc. 662,48 x €/mc. 25,58 = €. 16.946,24

onere versato: €. 8.838,31

Differenza: €. 8.107,93

€. 8.107,93 x 50% = **€. 4.053,97 (onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria B-B1)**

Per il **blocco C-C1** si è potuto osservare quanto segue:

Descrizione delle opere	% realizzata	% da realizzare	peso %	% opere da realizzare
Volume edificato rispetto al progetto	0%	100%		
Scavo e strutture in c.a.	50%	50%	28	14
Copertura	0%	100%	5	5
Muratura	0%	100%	12	12
Canne e scarichi	0%	100%	1	1
Impianto idrico sanitario	0%	100%	6	6
Impianto di riscaldamento	0%	100%	7	7
Impianto elettrico	0%	100%	3	3
Serramenti interni	0%	100%	4	4
Serramenti esterni	0%	100%	8	8
Serramenti autorimesse			===	===
Intonaci esterni e finiture varie di facciata	0%	100%	5	5
Intonaci interni	0%	100%	5	5
Rivestimenti cucine e servizi	0%	100%	3	3
Pavimenti	0%	100%	8	8
Marmi (scale, atrii, ecc.)	0%	100%	===	===
Sistemazioni esterne	0%	100%	3	3
Allacciamenti	0%	100%	2	2

Totale % opere da realizzare: 86,00%

Onere per costo di costruzione versato: €. 8.699,29

Superficie utile mq. 211,64

S.n.r. raggugliata al 60% mq. 98,15

Totale superficie: mq. 309,79

€/mq. base 480,86 x 1,30 (+ 30%) = €. 625,12

Mq. 309,79 x €/mq. 625,12 = €. 193.655,92

€. 193.655,92 x 5,94% = €. 11.503,16

€. 11.503,16 - €. 8.699,29 = €. 2.80387

€. 3.037,37 x 86,00% = **€. 2.411,33 (onere per costo di costruzione C-C1)**

Onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria:

mc. 757,09 x €/mc. 25,58 = €. 19.366,36

onere versato: €. 8.851,55

Differenza: €. 10.514,81

€. 10.514,81 (onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria C-C1)

Per il **blocco D-D1** si è potuto osservare quanto segue:

Descrizione delle opere	% realizzata	% da realizzare	peso %	% opere da realizzare
Volume edificato rispetto al progetto	100%	===		
Scavo e strutture in c.a.	100%	====	28	===
Copertura	100%	====	5	===
Muratura	100%	====	12	===
Canne e scarichi	100%	====	1	===
Impianto idrico sanitario	0%	100%	6	6
Impianto di riscaldamento	0%	100%	7	7
Impianto elettrico	0%	100%	3	3
Serramenti interni	0%	100%	4	4
Serramenti esterni	0%	100%	8	8
Serramenti autorimesse			===	===
Intonaci esterni e finiture varie di facciata	0%	100%	5	5
Intonaci interni	0%	100%	5	5
Rivestimenti cucine e servizi	0%	100%	3	3
Pavimenti	0%	100%	8	8
Marmi (scale, atrii, ecc.)	0%	100%	===	===
Sistemazioni esterne	0%	100%	3	3
Allacciamenti	0%	100%	2	2

Totale % opere da realizzare: 54,00%

Onere per costo di costruzione versato: €. 7.037,32

Superficie utile mq. 171,43

S.n.r. raggugliata al 60% mq. 99,89

Totale superficie: mq. 271,32

€/mq. base 480,86 x 1,30 (+ 30%) = €. 625,12

Mq. 271,32 x €/mq. 625,12 = €. 169.607,56

€. 169.697,56 x 5,94% = €. 10.074,69

€. 10.074,69 - €. 7.037,32 = €. 3.037,37

€. 3.037,37 x 54,00% = **€. 1.640,18 (onere per costo di costruzione D-D1)**

Onere per spese di urbanizzazione primaria e secondaria: €. 0,00

RIEPILOGO BLOCCHI A-A1, B-B1, C-C1, D-D1:

BLOCCHI	ONERE SPESE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	ONERE PER COSTO DI COSTRUZIONE
A-A1	€. 0,00	€. 1.411,13
B-B1	€. 4.053,97	€. 2.004,66
C-C1	€. 10.541,81	€. 2.411,33
D-D1	€. 0,00	€. 1.640,18
TOTALE	€. 14.595,78	€. 7.467,30

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: € 7.467,30 + € 14.568,78 = € 22.036,08

DIRITTI DI SEGRETERIA E MARCHE DA BOLLO

Per ciascuna autorizzazione paesaggistica comunale sono richieste:

- n. 2 marche (una per la domanda ed una per il titolo autorizzativo) da bollo da €. 16,00 ciascuna
- il versamento dei diritti di segreteria (ad oggi pari ad €. 60,00)

Per ciascun permesso di costruire comunale sono richieste:

- n. 2 marche (una per la domanda ed una per il titolo autorizzativo) da bollo da €. 16,00 ciascuna
- il versamento dei diritti di segreteria (ad oggi pario ad €. 250,00)

AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO

L'art. 11 punto 1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. prevede che nelle **Zone di tipo C, di Completamento del tessuto edilizio esistente** non si redigano i piani esecutivi; ma verificata in tali lotti di tipo C:

- la più o meno accentuata complessità degli interventi previsti;
- la necessità di realizzare opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi e/o almeno il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

il Comune potrà rilasciare il permesso di costruire convenzionato previa la stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di esecuzione degli interventi, anche in ordine a

realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria (a norma dell'art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 s.m.i.).

La convenzione fisserà pure gli accordi in ordine ad eventuale scorporo di parte degli oneri di urbanizzazione nell'eventualità che le opere per la realizzazione dell'area parcheggio vengano effettuate direttamente dal richiedente il permesso di costruire convenzionato, **ferma la discrezionalità dell'Amministrazione comunale nella scelta tra percepire gli oneri in misura piena od accettare opere a scomputo.**

Nel rilasciare i permessi di costruire convenzionati, per i predetti lotti in zone C di Completamento del tessuto edilizio esistente, in particolare per quei lotti che comportano allargamento del sedime stradale od altre opere di interesse pubblico e specificatamente **fasce di parcheggio** individuate dai piccoli lotti collocati fra la strada comunale ed il fronte verso strada del lotto edificabile, si dovrà contemplare fra gli obblighi imposti della convenzione anche la **cessione gratuita al comune**, da parte del titolare del permesso di costruire, delle medesime aree: di allargamento stradale, di **zona parcheggio ad uso pubblico.**

Per il Lotto n. 6 l'area a parcheggio pubblico prevista è individuata nella Tav. n. 1 del P.R.G.C. con il n. 5 e superficie di mq. 810 (si allega estratto della Tavola di P.R.G.C. con l'area a parcheggio pubblico prevista).

VINCOLO AMBIENTALE

Il territorio collinare del Comune di Coniolo è assoggettato al Vincolo Ambientale di cui al "Decreto Ministeriale 1 agosto 1985 (Galassini) – aree di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po ricadente nei Comuni di Coniolo e Casale Monferrato".

I progetti, pertanto, sono valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio che esprime proprio Parere e, successivamente, dalla Soprintendenza che esprime anch'essa il proprio Parere, vincolante.

Coniolo lì, 24 settembre 2024

dott. Luigi Birocco

100 mt. (1:1404)

24-09-2024



Scala 1:1404

 AREA IN VENDITA
 AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO

Carto@Web