COMUNE DI LA LOGGIA
Città metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28

OGGETTO:
Regolamento Edilizio 2018. Effetti dell'introduzione delle superfici accessorie nei sottotetti ai fini del conteggio dell'onere unitario di base

---

L'anno **duemilaventi** addì **trenta** del mese di **settembre** alle ore **21.00** nella sala delle adunanza consiliari, convocato per determinazione del Presidente del Consiglio con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione **Straordinaria** ed in seduta **pubblica** di **Prima** convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. ROMANO dott. Domenico - Sindaco	Sì
2. MACHEDA Leandro - Presidente	Sì
3. PALLOTTI Ettore - Vice Sindaco	Sì
4. FASOLO Manuela - Assessore	Sì
5. BEDELLO Francesca - Consigliere	No
6. ZOIA Franco - Assessore	Sì
7. APICELLA Gaetano - Consigliere	Sì
8. RIZZO Concetta - Assessore	Sì
9. MASTROMAURO Andrea - Consigliere	Sì
10. PEZZOLATI Orietta - Consigliere	Sì
11. CAVUOTI Roberta - Consigliere	Sì
12. BANIN Elena - Consigliere	Sì
13. NOCERA Giuseppe - Consigliere	No
Totale Presenti:	11
Totale Assenti:	2

Assume la presidenza del Consiglio il Sig. MACHEDA Leandro.

Assiste alla seduta il Segretario Dr. Carmelo PUGLIESE.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: Regolamento Edilizio 2018. Effetti dell'introduzione delle superfici accessorie nei sottotetti ai fini del conteggio dell'onere unitario di base

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Consiglio comunale con propria deliberazione n. 43 del 22.12.2018 ha provveduto ad approvare, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 08 luglio 1999, n. 19 il Regolamento Edilizio comunale 2018 redatto in conformità al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017,
- tale deliberazione è divenuta efficace in data 08.01.2019 con la pubblicazione per estratto sull'Albo Pretorio on-line del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L.R. 19/1999 e successivamente è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione,
- il Regolamento Edilizio, unitamente alla deliberazione, è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L.R. 08.07.1999 n. 19 alla Regione Piemonte;

Rilevato che l'articolo 15 del Regolamento edilizio 2018 (di seguito RE 2018) ha introdotto la superficie accessoria (SA), così definita:
"*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.*
La superficie accessoria ricomprende:

a) i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali;
b) i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;
c) le cantine e i relativi corridoi di servizio;
d) i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80;
e) i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80;
f) i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni;
g) gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
h) le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi";

Considerato che come previsto dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 75 del 14.07.1977 e n. 82 del 06.07.1978 e s.m.i., per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione:

1. nell'edilizia residenziale oltre all'utilizzo della volumetria per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, già ora si individuano come soggetti al pagamento di un onere unitario di base espresso in superficie come avviene per le restanti destinazioni edilizie (produttiva, commerciale, direzionale e turistico ricettiva), i "*locali interrati*" (magazzini, autorimesse e simili), le "*autorimesse non interrate"* e gli "*impianti sportivi*",
2. le superfici di cui ai precedenti punti a), b), d), f) ed h) per la loro particolare natura di servizio condiviso o di ridotto utilizzo reale non incidente sul carico urbanistico, non rientrano nei casi di cui al punto precedente e pertanto non risulta necessario assoggettarle al pagamento di oneri,
3. resterebbero esclusi dal pagamento invece "*i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80*" di cui alla lettera e)

che invece analogamente alle superfici di cui al punto 1, si potrebbero identificare come locali sottotetto di reale utilizzo sia accessorio che in alternativa alle porzioni di sottotetto ricadenti all'interno della superficie lorda (SL) e come tali già assoggettate agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indipendentemente dalla tipologia di utilizzo;

Considerato che per adeguare gli oneri alle nuove disposizioni introdotte dal RE 2018, la Giunta comunale con mail del 17.09.2020 ha comunicato di ritenere idoneo introdurre il coefficiente pari al 30% per quantificare l'incidenza dei sottotetti accessori rispetto a quelli principali, quale metà del coefficiente applicato per le superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), nella determinazione del contributo sul costo di costruzione normato con Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici del 10 maggio 1977;

Atteso che:

- l'art. 137 del Regolamento edilizio tipo 2018 stabilisce che in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (definizioni uniformi dei parametri edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti fino all'adeguamento del PRGC stabilito dalla L.R. 19/1999;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2020, si è provveduto ad adottare il progetto preliminare di variante generale al PRGC vigente che di fatto ha già acquisito i parametri del RE 2018 e pertanto in regime di salvaguardia devono essere verificati in ambito istruttorio unitamente a quelli riferibili al regime normativo del PRGC vigente;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo);
Vista la Legge Regionale 08 luglio 1999, n. 19;
Visto il D.lgs. 18.08.2000 n. 267;
Visto il vigente Statuto comunale;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i, è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica a firma del Responsabile del servizio Area Sviluppo del Territorio, mentre non si è provveduto ad assumere il parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrata;

Procedutosi a votazione in forma palese, per alzata di mano, risultato accertato e proclamato dal Presidente:
Presenti e votanti n. 11
Voti favorevoli n. 11

DELIBERA

1) di introdurre nell'ambito delle destinazioni residenziali la nuova voce di "*sottotetto accessorio*" tra quelle già soggette al pagamento di un onere unitario di base, come già avviene per i "*locali interrati*" (magazzini, autorimesse e simili), le "*autorimesse non interrate*" e gli "*impianti sportivi*";

2) di specificare che per le altre destinazioni d'uso (produttiva, commerciale, direzionale e turistico ricettiva), continuano ad essere soggette ad oneri tutte le superfici utilizzate dalle attività, indipendentemente che rientrino nella superficie lorda (SL) o accessoria (SA);

3) di quantificare con un coefficiente pari al 30% l'incidenza dei sottotetti accessori di cui all'articolo 15, lettera e) del RE 2018 rispetto a quelli principali, quale metà del coefficiente applicato per le superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori

(Snr), nella determinazione del contributo sul costo di costruzione normato con Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici del 10 maggio 1977;

4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di limitare l'eventuale possibilità di interferire con l'attività edilizia in corso.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;
Visto l'art.134 - 4° comma - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Procedutosi a votazione in forma palese, per alzata di mano, risultato accertato e proclamato dal Presidente:
Presenti e votanti n. 11
Voti favorevoli n. 11

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

GG/tm

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
MACHEDA Leandro	Dr. Carmelo PUGLIESE