



COMUNE di ARMENO (NO)
Area tecnica servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(ONERI DI URBANIZZAZIONE, CONTRIBUTO STRAORDINARIO CSU, COSTO
DI COSTRUZIONE, SCOMPUTI)

CRITERI DI APPLICAZIONE



Approvato con deliberazione di C.C. n. ___ del _____;

Armeno, 5/12/2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(BERTOLINI geom. MONIA)

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE	3
Articolo 1 - Oggetto.....	3
Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo.....	3
Articolo 3 - Procedimento	3
Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento.....	3
TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI	4
Articolo 5 - Determinazione dell'importo	4
Articolo 6 - Esonero	5
Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.....	5
Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie	6
Articolo 9 - Aumento delle unità abitative.....	6
Articolo 10 - Varianti al titolo abilitativo.....	6
Articolo 11 - Interventi residenziali.....	6
Articolo 12 - Interventi non residenziali.....	6
Articolo 13 - Interventi per attività produttive	6
Articolo 14 - Interventi per attività commerciali.....	7
Articolo 15 - Interventi per attività turistico - ricettive.....	7
Articolo 16 - Interventi per attività direzionali.....	8
Articolo 17 – Interventi edilizia minori e accessori.....	8
Articolo 18 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....	8
Articolo 19 - Destinazioni miste	8
Articolo 20 - Riduzione per dismissione di aree a standard.....	8
CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
Articolo 21 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	8
Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	9
Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	9
CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI.....	9
Articolo 24 – Recupero del Patrimonio edilizio esistente	9
Articolo 25 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici.....	10
Articolo 26 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile	10
Articolo 27 - Piani esecutivi convenzionati (SUE).....	10
Articolo 28 - Permesso di costruire convenzionati.....	11
Articolo 29 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.....	11
Articolo 30 - Edilizia economica e popolare.....	11
Articolo 31 - Piani per insediamenti produttivi.....	11
Articolo 32 – Interventi in area agricola non in esenzione.....	11
Articolo 33 – Fabbricati ex rurali.....	12
Articolo 34 - Contributo straordinario art.16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001.....	12
TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE	14
Articolo 35 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione	14
Articolo 36 - Esclusioni	14
Articolo 37 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici	14
Articolo 38 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.....	15
TITOLO IV – DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA	16
Articolo 39 - Restituzione del contributo-mantenimento nel tempo del contributo	16
Articolo 40 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo	16
Articolo 41 – Permesso di costruire in sanatoria.....	16
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	17
Articolo 42 – Disposizioni transitorie	17
Articolo 43 – Rinvii a norme di legge	17
Articolo 44 - Entrata in vigore	17
ALLEGATI	

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

1. Ogni attività che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale finalizzata all'aumento del carico urbanistico è sottoposta al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Per aumento del carico urbanistico vengono intesi tutti gli interventi volti ad un aumento della superficie utile lorda ovvero del volume esistente, ad un mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, all'aumento delle unità immobiliari esistenti, alla trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo, qualora dovuto, è determinato con riferimento alla data di perfezionamento del permesso di costruire, ovvero entro il trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

L'omesso versamento del contributo, se dovuto, nel caso di SCIA, determina la conseguente inefficacia del titolo abilitativo.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività, qualora riguardino interventi onerosi, il richiedente deve obbligatoriamente allegare schemi esplicativi relativi al calcolo delle superfici e dei volumi.

2. Gli uffici comunali competenti procedono alla verifica dei conteggi, alla determinazione del contributo di costruzione ed alla successiva comunicazione al richiedente degli importi dei contributi ed i tempi e le modalità di versamento.

3. In ogni caso, il Comune può effettuare una correzione dei conteggi qualora non risultassero congrui.

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, ove sia determinato in misura non superiore a 1.500,00 Euro, deve avvenire al momento del perfezionamento del rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero in ogni caso entro e non oltre quindici giorni dalla richiesta di pagamento.

2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 1.500,00 Euro, deve avvenire al momento del perfezionamento del rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero in ogni caso entro e non oltre quindici giorni dalla richiesta di pagamento.

3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, superi il valore di Euro 3.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga rateizzato con le scadenze di seguito elencate.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: la prima rata da versare al momento del perfezionamento del rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero in ogni caso entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di pagamento; la seconda entro sei mesi dal rilascio o del perfezionamento del titolo abilitativo; la terza entro dodici mesi dal rilascio o del perfezionamento del titolo abilitativo; la quarta entro diciotto mesi dal rilascio o del perfezionamento del titolo abilitativo.

Relativamente al costo di costruzione: la prima rata da versare al momento del perfezionamento del rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero in ogni caso entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di pagamento; la seconda rata entro 12 mesi dal momento del rilascio del perfezionamento del titolo abilitativo; la terza rata entro 24 mesi dal momento del rilascio del perfezionamento del titolo abilitativo; la quarta rata entro la comunicazione di fine lavori anche se trattasi di fine lavori parziale.

Il contributo deve essere comunque totalmente corrisposto entro la data di presentazione della richiesta del certificato di agibilità.

4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale di cui agli artt. 1282-1284 del codice civile così come modificato dall'art.1 della L.353/1980 e smei.

5. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

6. Nel caso di rateizzazione ovvero di scomputo, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primaria società autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

7. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale di cui agli artt. 1282-1284 del codice civile così come modificato dall'art.1 della L.353/1980 e smei per l'intero periodo di rateizzazione e delle eventuali sanzioni applicabili per il ritardato o omesso pagamento di cui all'art.35.

8. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, attraverso dichiarazione di svincolo, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

9. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle redatte sulla base di quelle regionali approvate dalla Regione Piemonte con atto n.179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e assunte dal Comune di Armeno con propria Deliberazione Consigliare n.57 del 06/08/1977 ed in base alle tariffe contenute nelle tabelle allegate (Tabelle A, B), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 e nei casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) definito con le modalità riportate nell'allegata Tabella C, secondo quanto evidenziato nella Tabella Parametrica regionale "4 – Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione" riportata nell'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n.22-2974.

2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16 – comma 4 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. definendo eventualmente, ai sensi

dell'articolo 52 – comma 7bis – della L.R. n°56/1977 e s.m.i., gli eventuali oneri di urbanizzazione indotta in ambiti definiti.

Ogni anno il Comune, con provvedimento dirigenziale, aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dell'incremento ISTAT del Costo di Costruzione dei Fabbricati.

3. Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è determinato dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento amministrativo sulla base di idonea perizia estimativa, redatta da tecnico abilitato incaricato dal richiedente il titolo abilitativo, che, mediante il metodo di stima analitico, determina il maggior valore generato dalla trasformazione conseguente la variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Articolo 6 – Esonero

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei soli casi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 c.3 che risultano essere:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale¹;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche dai privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relative alle fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistica-storica e ambientale.

Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.

L'interessato è tenuto al versamento dell'importo commisurato al saldo, se positivo.

2. Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, gli interventi di cui all'art. 48, comma 1, lettera a) non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma devono obbligatoriamente essere resi noti al Comune tramite comunicazione che indichi oltre alle generalità del proprietario i seguenti dati:

- Superficie lorda dell'immobile;
- Volume lordo dell'immobile;
- destinazione d'uso autorizzata in essere;
- destinazione d'uso ammissibile prevista;
- indicazione se la nuova destinazione d'uso sia soggetta a verifica in materia di barriere architettoniche.

3. per mutamento di destinazione d'uso senza opere si intende il passaggio tra le categorie elencate nella LR 8 luglio 1999, articolo 8, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedenti e 18 mesi successivi alla comunicazione della variazione.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

1. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente art. 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli eventuali importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Articolo 9 – Aumento delle unità abitative

1. Qualsiasi intervento comporti l'aumento di unità abitative che avvenga successivamente all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, come risulta dalla comunicazione di fine lavori, risulta oneroso ai sensi del presente regolamento e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione analogamente per gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente articolo 8.

Articolo 10 - Varianti al titolo abilitativo

1. Le varianti al titolo abilitativo oneroso acquisito che comportano la modificazione della volumetria o della superficie utile lorda, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data perfezionamento del titolo abilitativo collegato.

Articolo 11 - Interventi residenziali

1. Per i nuovi interventi residenziali e per gli ampliamenti il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale (V), determinato dal prodotto della superficie lorda (SL) intesa quale superficie per piano al lordo delle murature, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano e di quello superiore, con spessore fisso convenzionale delle solette di mt. 0,30, con la sola esclusione dei piani totalmente interrati e dei sottotetti non agibili, vani scala e ascensore, terrazze, logge e porticati.

Articolo 12 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della "superficie reale" lorda dell'intervento di ogni singolo piano ivi compresi quelli interrati e seminterrati con esclusione dei vani scala e ascensore, dei volumi tecnici e impianti tecnologici, degli spazi compresi nel corpo principale o ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli per uso esclusivo dell'attività o comunque pertinenti e dei sottotetti o parti di essi con altezza pari e/o inferiore a mt. 2,40.

2. Per gli interventi di ristrutturazione che interessino solo una parte del fabbricato, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato solo su tale parte con le modalità di cui al precedente comma 1.

Articolo 13 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base del prodotto tra superficie lorda (SL) e il valore unitario previsto nella Tabella "A".

2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è pari al 30% delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19 del DPR 380/2001 e s.m.i.

5. I contributi dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti destinazioni d'uso residenziali o direzionali o commerciali (se previste dalle norme del PRG e nelle quantità e modalità in esse contenute) purchè totalmente asserviti ad attività industriali od artigianali, vengono assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso industriale o artigianale in cui sono inseriti.

6. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici.

7. Sono infine ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli interventi finalizzati ad attività culturali e assistenziali promossi da enti senza scopo di lucro ivi compresi gli istituti religiosi.

Articolo 14 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base del prodotto tra superficie lorda (SL) e il valore unitario previsto nella Tabella "A".

2. I contributi dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti destinazioni d'uso residenziali o direzionali (se previste dalle norme del PRG e nelle quantità e modalità in esse contenute) purchè totalmente asserviti all'attività commerciale, vengono assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso commerciale in cui sono inseriti.

3. Sono ricondotti alla disciplina del presente articolo le attività private di produzione di servizi non convenzionate con gli enti pubblici.

4. Sono ricondotti alla disciplina degli interventi per attività commerciali gli impianti sportivi privati quali ad esempio palestre, palazzetti sport, ecc. e comunque in linea generale tutte le strutture finalizzate ad attività ludico, ricreative, sportive e destinate ad ospitare pubbliche manifestazioni, ivi compresi strutture espositive, congressuali e fieristiche.

5. Sono ricondotti alla disciplina degli interventi per attività commerciali gli impianti per lo spettacolo quali, cinema, teatri, sale e scuole da ballo, discoteche ed in genere gli impianti per il tempo libero, oltre agli esercizi pubblici ed ai ristoranti.

6. Negli interventi per attività commerciali il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere effettuato sull'intera attività commerciale e non per singole unità commerciali.

Articolo 15 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base del prodotto tra superficie lorda (SL) e il valore unitario previsto nella Tabella "A".

2. L'eventuale realizzazione di strutture esterne connesse all'attività turistico-ricettiva, quali piscine scoperte, porticioli, tensostrutture, balere, anfiteatri, ecc., determina l'incremento del 10% del contributo previsto al comma precedente.

3. I contributi dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti destinazioni d'uso residenziali o direzionali (se previste dalle norme del PRG e nelle quantità e modalità in esse contenute) purchè totalmente asserviti all'attività turistico-ricettiva, vengono assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso turistico-ricettivo in cui sono inseriti.

Articolo 16 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base del prodotto tra superficie lorda (SL) e il valore unitario previsto nella Tabella "A".

2. I contributi dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti destinazioni d'uso residenziali (se previste dalle norme del PRG e nelle quantità e modalità in esse contenute) purchè totalmente asserviti all'attività direzionale, vengono assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso direzionale in cui sono inseriti.

Articolo 17 – Interventi edilizia minori e accessori

1. Per la realizzazione di fabbricati quali autorimesse, spazi coperti per il ricovero degli automezzi di tipo privato, legnaie, antine, taverne ecc. nonché ricovero attrezzi da giardino, manufatti leggeri, prefabbricati, piscine, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee da realizzarsi fuori terra è prevista la corresponsione di un contributo calcolato sulla base della allegata tabella "A".

2. Nel caso di fabbricati non pertinenziali per la realizzazione di quanto richiamato al punto 1. È prevista la corresponsione di un contributo calcolato sulla base della allegata tabella "A" anche per i piani interrati.

3. È fatto salvo quanto previsto dell'articolo 9 Legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i.

Articolo 18 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Per quanto riguarda le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, il costo di costruzione viene calcolato applicando l'aliquota del 2% al valore determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto applicando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Articolo 19 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 20 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato in base all'art. 15 delle NTA del PRG approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 11/02/2009 e con Deliberazione di Giunta n. 40 del 25/06/2013 si è proceduto all'aggiornamento dei valori di monetizzazione.

2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso.

Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 21 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorchè esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 27 e 28, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, così come approvate dalla Giunta Comunale, quantificato in base al più recente Prezziario della Regione Piemonte.

Tale determinazione è da intendersi al netto delle cosiddette "somme a disposizione" (spese tecniche, IVA, imprevisti, ecc.) il cui ammontare in ogni caso non può essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4.

5. In ogni caso vengono scomputati gli oneri tabellari relativi all'urbanizzazione primaria o secondaria se vengono effettivamente realizzate opere di tale tipologia, mentre il costo di costruzione se dovuto dovrà essere comunque corrisposto.

6. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'immediata escussione della polizza fidejussoria ovvero, nel caso la stessa non sia più escutibile, l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 4, anteriormente al rilascio del titolo abilitativo.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare, comunque non inferiore agli oneri tabellari, verificato e validato nelle modalità di cui al precedente art. 22 aumentato delle cosiddette "somme a disposizione" (IVA, spese tecniche, imprevisti, ecc.) necessarie al Comune per la realizzazione delle opere, in via sostitutiva, nel caso di inadempimento dell'obbligato.

CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 24 – Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari residenziali, di cui all'art. 6, perdono l'esonero del contributo di costruzione se nello stesso quinquennio sono richiesti più interventi separati; in questo caso il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta.

2. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, interni o esterni al centro storico e ai nuclei antichi, limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso, non sono soggetti a contributo di costruzione.

3. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, interni o esterni al centro storico e ai nuclei antichi, non limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché gli interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e/o della superficie utile

lorda (Sul) e/o della destinazione d'uso, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione, di cui alla tabella A, e alla quota del costo di costruzione, di cui alla tabella B.

4. Gli interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti e sopraelevazioni di tutte le altre destinazioni, comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e, salve le attività produttive, del costo di costruzione.

5. Il recupero con mutamento della destinazione d'uso di volumi esistenti, chiusura di portici e terrazzi coperti collegati direttamente o non all'alloggio, compresi i sottotetti e i rustici non rientranti nelle specifiche leggi regionali, salvo l'esonero dell'art. 6, comporta la corresponsione del contributo di costruzione a prescindere dall'esecuzione congiunta di interventi edilizi; per la determinazione del contributo di costruzione per i sottotetti e per i rustici, di cui a specifiche leggi regionali, sono valide le norme dell'art. 25.

Articolo 25 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i. con riferimento alle tariffe comunali vigenti.

2. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 5 della LR 9/2003 e s.m.i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.

3. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui all'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 26 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza 13 convenzionale di m. 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse); secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

Articolo 27 - Piani esecutivi convenzionati (SUE)

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo, che dovrà essere esplicitamente indicata in convenzione su decisione unilaterale del Comune.

2. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento sulla base del più recente prezziario della Regione Piemonte, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Nell'ipotesi in cui il contributo così come sopra computato sia inferiore a quello degli oneri tabellari, dovrà essere corrisposta la differenza a favore del Comune.

3. La Giunta comunale stabilisce le modalità di esecuzione delle opere a scomputo di cui al precedente comma e le caratteristiche minime delle stesse da valutarsi per quanto riguarda l'aspetto tecnico, da parte del Servizio Manutenzione e LLPP.

5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.

6. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.

7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

Articolo 28 - Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 27.

Articolo 29 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 30, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 30 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento.

Articolo 31 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento.

Articolo 32 – Interventi in area agricola non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art. 17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:

a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria.

Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05", pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;

b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001;

in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;

c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.

2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 D.M. 801 del 10.05.1977)

Articolo 33 – Fabbricati ex rurali

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

1.1. Edifici in AREA AGRICOLA, tra i quali occorre distinguere:

1.1.1. gli edifici abitativi: l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.

1.1.1.1. gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.

1.1.1.2. gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

1.1.2. gli altri fabbricati (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale quando si tratta di fabbricati pertinenti all'abitazione principale.

1.2. Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE tra i quali occorre distinguere:

1.2.1. gli edifici abitativi: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

1.2.1.1. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

1.2.1.2. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

1.2.2. gli altri fabbricati: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

Articolo 34 - Contributo straordinario art.16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001

Agli interventi, su aree od immobili, che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore, viene applicato il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

2 Il contributo trova applicazione anche nel caso in cui i procedimenti, di cui al precedente comma, riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

3 Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate, o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato dell'area a servizi, derivante dalla capacità edificatoria, della medesima area, trasferibile ai sensi della vigente normativa di P.R.G.C.

Fatto salvo quanto disposto dal comma 10 del presente articolo, il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al massimo valore di mercato immobiliare al m² dell'edificio (da applicare alla superficie lorda) per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), è valutato utilizzando i valori unitari di cui al TITOLO III Art. 36 e 37 del presente Regolamento.
- il costo per rendere idonea l'area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (CP) è fissato nella misura dell'8% del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è fissato nella misura del 20% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM);

4 Il Valore di trasformazione si calcola attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$.

5 Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) si calcola attraverso la seguente formula:
 $CSU = 50\% (VT_1 - VT_0)$, vale a dire: $CSU = 50\% [(VM_1 - KT_1) - (VM_0 - KT_0)]$.

6 Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU — che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

7 I proventi del contributo straordinario dovranno obbligatoriamente essere utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo ovvero, con le stesse finalità, in altri ambiti, qualora in quello oggetto di intervento, non ve ne sia la necessità; attraverso accordi negoziali, formalizzati mediante convenzione, potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche, in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente.

8 Il contributo straordinario di cui al comma precedente dovrà essere versato al Comune con le medesime modalità degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto al Titolo II del presente Regolamento, ovvero compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate con apposita convenzione.

9 Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e agli strumenti urbanistici esecutivi (sempre di iniziativa pubblica), volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

10 Nel caso di interventi che:

- pur rientrando tra le tipologie di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio) fornisce dati relativi al valore di mercato;
- pur rientrando tra le tipologie di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, per le loro specificità, sviluppino un valore di mercato (VM) evidentemente diverso dal valore "normale", desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), la determinazione del contributo straordinario sarà effettuata con specifica perizia di stima.

La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma, sarà esplicitata negli atti amministrativi della procedura di variante urbanistica o di permesso in deroga.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 35 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1.E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Articolo 36 - Esclusioni

1.Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:

- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19, comma 1.

Articolo 37 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1.Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali ed ampliamento degli stessi è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del DPR 380/2001 e s.m.i.

1.Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 2.

2.Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.

3. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) e comunicati dalla Regione Piemonte.

4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:

- a. edifici turistico-ricettivi non di lusso: 5%
- b. edifici turistico-ricettivi di lusso: 6%
- c. edifici commerciali: 5 %;
- d. edifici a carattere direzionale: 7 %.

5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

6. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

7. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

8. Ai sensi del comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il contributo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali (ed i relativi accessori), dirette alla trasformazione di beni e servizi.

Articolo 38 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti (escluso il recupero dei sottotetti ex L.R. 21/98 e dei rustici ex L.R. 9/2003), il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:

- a. per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante elenco prezzi di cui alla tabella B;
- b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante elenco prezzi di cui alla tabella B
- d. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante elenco prezzi di cui alla tabella B
- e. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 7% sul costo dell'intervento determinato elenco prezzi di cui alla tabella B

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.

3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite.

TITOLO IV – DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA

Articolo 39 - Restituzione del contributo-mantenimento nel tempo del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme entro e non oltre dieci anni dalla data del versamento effettuato, previa richiesta dell'interessato, decorso tale termine il Comune non provvederà più ad alcun rimborso.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata con le stesse modalità previste al comma precedente.

3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori ad €. 100,00.

4. Nel caso di realizzazione parziale dell'intervento, ovvero di interventi non eseguiti per i quali erano stati versati i contributi se non decorso il tempo indicato al comma 1 gli stessi vengono tenuti in considerazione quale acconto nella determinazione del nuovo contributo conteggiato fatto alla data dell'efficacia del nuovo titolo abilitativo.

5. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.

6. In caso di concessione convenzionata o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 40 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:

- a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
- b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
- c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.

2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni nelle forme previste dalla legge.

Articolo 41 - Permesso di costruire in sanatoria

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i.

- Per i permessi "gratuiti", ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di PRGC, per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo di costruzione è dovuto in misura pari.

Per i permessi di costruire "gratuiti" per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.

Per la determinazione del costo di costruzione si farà riferimento alla tabella B

- Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali e industriali e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria", detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.

- Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali a essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti.

Nel caso di permesso di costruire da rilasciare “a sanatoria” per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle del seguente documento secondo un criterio analogico.

- Per i permessi di costruire onerosi e “di conservazione”, cioè non in sanatoria ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell’abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (Titoli I e II) ma è dovuto nella misura stabilita dall’art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., trattandosi di “sanatoria giurisprudenziale” la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria;

- Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA/SCIA, art. 22, c 1 e 2, del DPR 380/01 e s.m.i. è previsto, se dovuto in base alle caratteristiche dell’intervento edilizio, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre che delle sanzioni amministrative di cui all’art. 37 del citato D.P.R.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 42 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..

2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

Articolo 43 – Rinvii a norme di legge

1. Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente regolamento si richiamano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

Legge 17/8/1942 n. 1150 e smei

Legge 6/8/1967 n. 765

Legge 5/6/1978 n. 457

D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e smei

D.lgs 50/2016 e smei

D.P.R. 207/2010 (parte ancora valida)

L.R. 5/6/1978 n. 56 e smei

D.C.R. del 26/5/1977 n. 179/CR-4170

Altre norme contenute nel PRG e nei Regolamenti Comunali e nelle D.G.R. della Regione inerenti la tematica oggetto del presente regolamento per quanto applicabili.

Articolo 44 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore contestualmente all’avvenuta esecutività della Deliberazione Consiliare di approvazione dello stesso.

TABELLA A

TIPOLOGIA	OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA
Residenziale in Nucleo di Antica Formazione	€/mc. 2,16	€/mc. 2,43
Residenziale non in N.A.F.	€/mc. 4,31	€/mc. 4,85
Commerciali inferiore a 200 mq	€/mq. 29,98	€/mq. 11,00
Commerciale tra 200 e 2000 mq	€/mq. 35,97	€/mq. 11,00
Commerciali superiore a 2000 mq e attività Direzionali	€/mq. 44,97	€/mq. 11,00
Industriali	€/mq. 7,78	€/mq. 2,66
Turistico-ricettive	€/mq. 30,74	€/mq. 43,82
Zone agricole interventi che non rientrano nei casi di esonero previsti dall'art. 17 comma 3 lett 1 del DPR 380/2001	€/mc. 15,50	€/mc. 16,50

TABELLA B

TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE
Ristrutturazione edilizia di tipo A	400,00 €/mq. di S.L.
Ristrutturazione edilizia di tipo B	500,00 €/mq. di S.L.
Demolizione e ricostruzione	800,00 €/mq. di S.L.
Edilizia per attività produttive industriali e artigianali (SLP)	Fino a mt 6 di H gronda €/mq. 367,95
	oltre a mt 6 fino mt 8 di H gronda €/mq. 398,83
	Oltre mt 8 di H in gronda €/mq. 483,14
	Edilizia rurale €/mq. 588,71
	Autorimesse interrate ad integrazione fabbricato €/mq. 392,20
Edilizia alberghiera, commerciale, ospedali, cliniche, case di cura e riposo	€/mc. 441,54

LEGENDA:

S.L. = Superficie Lorda intesa quale superficie complessiva dell'intero edificio al lordo di tutte le murature perimetrali, tramezzi interni, locali accessori, disimpegni, locali tecnici ecc. La Superficie Lorda non è un parametro urbanistico -edilizio;

- Ristrutturazione di tipo A: Senza aumento di superfici e volumi – mantenimento dell'impianto originario;
- Ristrutturazione di tipo B: In caso di incremento di superfici utili o riutilizzo volumi esistenti ad altri usi (possibile anche non conservare l'impianto originario).

TABELLA C

Disciplina del contributo di costruzione										
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI										
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)	
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri
I - V	A1	5%	Unifamiliare bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	if < 1 mc./mq.	D1 1,10
VI - VIII	A2	6%							1 < if < 2 mc./mq.	D1 1,00
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	if > 2 mc./mq.	D1 1,10
XI	A4	12%								

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'articolo 4 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione											
SVILUPPO APPLICATIVO (*)											
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3		4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5		if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,00	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00
				A2 = 6				5,94			5,40
				A3 = 8				7,92			7,20
				A4 = 12				11,88			10,80
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5				5,50			5,00
				A2 = 6				6,60			6,00
				A3 = 8				8,80			8,00
				A4 = 12				12,00			12,00
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3		4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5		if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,44	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00
				A2 = 6				6,53			5,94
				A3 = 8				8,71			7,92
				A4 = 12				12,00			11,88
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5				6,05			5,50
				A2 = 6				7,26			6,60
				A3 = 8				9,68			8,80
				A4 = 12				12,00			12,00

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12.

Note per la compilazione

Prospetto ex art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n° 801

TABELLA 1: Si trascrivono nella corrispondente casella orizzontale delle colonne (2) e (3) il numero degli alloggi e la relativa superficie abitabile (Su) calcolata a norma dell'art. 3 del D.M. ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si riporta nella colonna (4) il rapporto tra la superficie utile abitabile dei singoli alloggi e la Su totale, determinata all'ultima casella orizzontale della colonna (3). Tale rapporto, moltiplicato per il corrispondente incremento percentuale ricavato dalla colonna 5, determina nelle singole caselle orizzontali della colonna (6), i valori la cui somma costituisce l'incremento (i1) relativo alla superficie utile.

TABELLE 2 e 3: Si elencano nelle apposite caselle orizzontali della colonna (8) le superfici dei servizi e degli accessori relativi alla residenza (ex art. 2 del D.M.), misurate come descritto per le Su della Tabella 1, la cui somma (Snr) serve per stabilire la loro incidenza percentuale rispetto alla superficie utile totale (Su) della Tabella 1 mediante la formula: $Snr / Su \times 100$, che permette di identificare, nella Tabella 3, la corrispondente casella di colonna (10) ai fini dell'applicazione del corrispondente incremento della colonna 11 che si riporta a margine della stessa tabella 3 (i2).

TABELLA 4: qualora l'edificio presenti una o più delle caratteristiche di seguito elencate, come individuate dall'art. 7 del D.M., si dovrà determinare il numero di tali caratteristiche presenti per identificare il corrispondente valore nelle colonne (12) e (13) ed il relativo incremento percentuale alla colonna (14) che viene riportato nella casella a margine (i3).

Le caratteristiche particolari sono:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani;
- 2) scala di servizio se non prescritta da leggi o regolamenti;
- 3) altezza netta di piano superiore alla minima prescritta;
- 4) piscina coperta o scoperta a servizio di meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia se a servizio di meno di 15 unità immobiliari.

Si sommano quindi i vari incrementi ($i1 + i2 + i3$) per ottenere l'incremento complessivo (i) che permette, mediante la tabella riportata a pagina 2, di identificare la classe dell'edificio (colonna 15) e la corrispondente percentuale di maggiorazione M (colonna 16).

TABELLE 5 e 6: per determinare il costo di costruzione dell'edificio occorre considerare la superficie dello stesso. Se si tratta di edificio avente esclusiva destinazione residenziale ci si deve riferire alla sola tabella 5. Nella colonna 19 si riportano: la superficie utile abitabile (casella 1), la superficie totale non residenziale (casella 2) e, nella casella 3, il 60 % di quella indicata alla casella 2. La superficie complessiva (Sc), riportata nella casella 4, si ricava dalle somme dei valori delle caselle 1 e 3. Se l'edificio contempla anche superfici destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 9 del D.M.) in misura non superiore al 25 % della Superficie utile abitabile (Su della tabella 1), si devono riportare: nella tabella 6, colonna 22, alla casella 1, la superficie netta adibita a tali usi, alla casella 2 la superficie dei suoi accessori, nella casella 3 il 60 % di queste ultime e, nella casella 4, la somma dei valori delle caselle 1 e 3. Infine se l'edificio contempla superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali in misura superiore al 25 % della Su, non si applica la tabella 6 ma, per tale porzione di edificio, deve essere valutato il costo documentato di costruzione a cui applicare i parametri specifici fissati con Deliberazione del C.C., mentre per la parte residenziale il contributo viene determinato come prescritto per la residenza.

In conclusione, il **COSTO DI COSTRUZIONE** dell'edificio (D), deriva dal seguente calcolo: si riporta al punto (A) il costo massimo a mq per l'edilizia agevolata, determinato con provvedimento regionale ovvero comunale e pari, per l'anno 2017, a € **395,26**. Tale costo deve essere eventualmente incrementato della percentuale di maggiorazione M, riportata alla casella (16), al piede della tabella 4, ottenendo il costo per mq maggiorato (B) attraverso la seguente formula: $(B) = (A) \times [1 + (M/100)]$.

Pertanto il costo di costruzione (D) dell'edificio risulta così determinato: o per gli edifici a carattere esclusivamente residenziale, dalla formula $(D) = (B) \times (C)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la Superficie complessiva Sc (casella 4 della tabella 5); o per gli edifici con presenza di attività

turistiche, commerciali e direzionali inferiori al 25 %, dalla formula $(D) = (B) \times (Sc + St)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la somma della Superficie complessiva (Sc) di cui sopra con la Superficie totale per altre attività (St) desunta dalla casella 4 della tabella 6.

Tabelle A e B regionali

Per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, occorre individuare la percentuale da applicare al costo di costruzione per determinarne il relativo contributo. Innanzitutto occorre individuare, sulla tabella A, i parametri tipici dell'edificio. Le caratteristiche dell'edificio e le relative aliquote di riferimento si determinano in corrispondenza della classe risultante dalla casella (15) al piede della tabella 4 del prospetto del D.M. 801; successivamente vengono individuati i parametri riferiti a tipologie residenziali, ubicazione rispetto al centro edificato e indice fondiario del progetto. Riutilizzando i parametri sopra individuati nella tabella B regionale, si determina l'aliquota per la quale moltiplicare il costo di costruzione (D) per ottenere il contributo relativo al costo di costruzione.

Determinazione del contributo unitario di costruzione

Costo di Costruzione Edificio: €. _____.

Aliquota percentuale finale: _____ %

Costo di costruzione edificio x aliquota = contributo costo unitario di costruzione

€ _____ x _____ % = € _____

Lì,

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO PROGETTISTA