

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI FELETTO

Città Metropolitana di Torino



REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Approvato con D.C.C. n. del

IL TECNICO

Gian Carlo Paglia

IL SINDACO

Dott. Stefano Filiberto

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Tiziana
Maglione

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Dott. Stefano Filiberto



agg. Marzo 2017

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI | PAGLIA
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro
Via Per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO
0124/330136 - studio@architettipaglia.it - studiopaglia@pec.it

pianificazione e consulenza urbanistica



www.architettipaglia.it

INDICE

Premesse

- *La legislazione nazionale*
- *Provvedimenti regionali*
- *Casi particolari*
- *Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione*

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

- Articolo 1 – Onerosità degli interventi*
- Articolo 2 – Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione*
- Articolo 3 – Tempi e modalità di pagamento*
- Articolo 4 – Garanzie e fidejussioni*

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Articolo 5 – Determinazione dell'importo*
- Articolo 6 – Interventi residenziali*
- Articolo 7 – Realizzazione della prima abitazione*
- Articolo 8 – Edilizia economica e popolare*
- Articolo 9 – Recupero dei sottotetti e recupero funzionale dei rustici*
- Articolo 10 – Bassi fabbricati autorimesse, legnaie, deposito attrezzi*
- Articolo 11 – Interventi per attività produttive*
- Articolo 12 – Piani per insediamenti produttivi*
- Articolo 13 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private*
- Articolo 14 – Interventi per attività commerciali, turistico – ricettive, direzionali*
- Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive*
- Articolo 16 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni*

Articolo 17 – Mutamento della destinazione d'uso

Articolo 18 – Varianti al permesso di costruire o alla DIA e/o SCIA

Articolo 19 – Interventi edilizi non ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo

Articolo 20 – Fabbricati rurali non in esenzione

Articolo 21 – Fabbricati ex rurali

Articolo 22 – Scomputo e realizzazione delle opere di urbanizzazione

Articolo 23 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

Articolo 24 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

TITOLO III – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 25 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione

Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 27 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Articolo 28– Varianti e interventi edilizi non ultimati entro i termini

TITOLO IV – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Articolo 29 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione

TITOLO V – AGEVOLAZIONI

RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

SANZIONI AMMINISTRATIVE

PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 30 – Agevolazioni

Articolo 31– Restituzione del contributo

Articolo 32 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 33 – Permesso di costruire in sanatoria

Allegati

Premesse

La legislazione nazionale

Il principio dell'onerosità per le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è stato introdotto dalla legge 28 gennaio 1997, n. 10. La partecipazione al sostegno dei costi creati dallo sfruttamento del suolo a fini edificatori comporta l'obbligo della corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Con la disposizione contenuta all'art. 5 la legge ha attribuito ai Comuni la competenza a determinare, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, (successivamente denominato per brevità DPR 380/2001) ha ripreso, all'art. 16, i contenuti della citata legge 10/77, mantenendo invariati i criteri di determinazione.

L'art. 17, comma 1, lettera g), della legge 11/11/2014, n. 164, ha introdotto nel testo del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ulteriori due parametri per la definizione delle tabelle parametriche.

- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;*
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

La disciplina relativa al costo di costruzione, normata dall'art. 6 della legge 10/77, è stata ripresa ed innovata dal DPR 380/2001 con gli articoli 16, 17, 18, 19 e 42. Le vigenti disposizioni legislative stabiliscono che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata; con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

I provvedimenti regionali

Con deliberazione n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art. 5 della Legge 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.

Con deliberazione n. 615/CR-1660 del 01.02.2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n. 179/CR-4170, del 26.05.1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli

insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 345-19066 del 10 dicembre 1996, ha fissato, ai sensi del comma 1° dell'art. 6 della legge 10/77, così come modificato dall'art. 7 della legge 24/12/1993, n. 537, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali.

In precedenza, con le deliberazioni del Consiglio richiamate in calce al presente regolamento, la Regione aveva provveduto a fissare le aliquote da applicare al costo di costruzione degli edifici a destinazione residenziale e suggerito le aliquote da applicare agli interventi edilizi a destinazione commerciale, direzionale e turistico-ricettiva.

Con deliberazione n° 22-2974, del 29/02/2016, la Giunta Regionale del Piemonte ha definito le modalità di calcolo e l'ambito di applicazione per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 17, comma 1, lettera g), della legge 11/11/2014, n. 164 integrando l'allegato "0" delle tabelle parametriche regionali definite dalla D.C.R. n. 179-4170 del 26/05/1977 e s.m.i..

Casi particolari

Disposizioni particolari in merito alle modalità di applicazione del contributo di costruzione sono contenute nelle leggi regionali che regolamentano la trasformazione dei sottotetti, (L.R. 21/1998) il recupero dei rustici (L.R. 9/2003) e i mutamenti delle destinazioni d'uso (L.R. 19/1999).

Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione

Il Comune provvederà all'aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, secondo i disposti del comma 6 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, che stabilisce che ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Il costo di costruzione sarà aggiornato, in conformità a quanto stabilito al punto 2 della D.C.R. n. 345-19066 del 10 dicembre 1996, annualmente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Onerosità degli interventi

1. Il contributo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione (OO.UU.), e della quota relativa al costo di costruzione, è dovuto per gli interventi, realizzati sia mediante permesso di costruire (PdC) e sia mediante denuncia d'inizio attività (DIA) e/o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso.

2. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

a) nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento; sono esclusi gli ampliamenti, in misura non superiore al 20%, degli edifici residenziali unifamiliari; qualora l'ampliamento superi il 20% il contributo è applicato a tutto l'ampliamento;

b) ristrutturazione edilizia (esclusi edifici unifamiliari) e sostituzione edilizia;

c) ristrutturazione urbanistica;

d) mutamento della destinazione d'uso strutturale e funzionale;

Il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della L.R. 08/07/1999, n. 19, costituisce mutamento della destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie (mutamento d'uso funzionale). Fanno eccezione i casi di cui al comma 3 dell'art. 17 del presente regolamento.

e) recupero dei sottotetti ai sensi della Legge regionale 21/98;

f) recupero dei rustici ai sensi della Legge regionale 9/03.

Articolo 2 – Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione.

1. Il contributo di costruzione **non è dovuto**:

a) nei casi previsti dall'articolo 6, commi 1 e 2 (attività edilizia libera, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 2 lett. b)), e dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché per le attività di edilizia libera previste dal REC;

b) nei casi previsti dall'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 12;(legge Tognoli);

c) nei casi previsti dall'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, che stabilisce che la volumetria necessaria per la realizzazione di sale cinematografiche non concorre alla determinazione della volumetria complessiva in base alla quale è calcolato il contributo di costruzione;

d) per gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere di edilizia funeraria.

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari, richiamati alla let. b) del comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati o aventi in comune i muri divisorii, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma, priva di parti comuni, ad esclusione degli accessi pedonali o carrai.

2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

a) interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi dell'articolo 17, comma 1, e dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;

b) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile;

c) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto disposto dall'articolo 9 della legge 25 marzo 1982, n. 94;

d) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001, ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività. I contributi dovuti per detti interventi sono disciplinati dai successivi articoli del presente regolamento;

e) interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'articolo 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

3. Ai sensi dell'art. 17, comma 4 bis del D.P.R. 380/2001, il contributo di costruzione relativo ad interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, sono ridotti del 25% rispetto a quelli relativi ad interventi di nuova costruzione.

Articolo 3 – Tempi e modalità di pagamento.

1. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (OO.UU.) è versato al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA e/o CILA.

2. A richiesta dell'interessato gli OO.UU. determinati in misura superiore a € 2.000,00 sono così rateizzati:

- permesso di costruire: in quattro rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima al momento del rilascio del permesso;

- DIA e/o SCIA: in quattro rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima da versare al momento della presentazione; al momento della comunicazione di fine lavori dovranno risultare versate tutte le rate anche se non ancora scadute.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione è versato al momento dell'inizio lavori del permesso di costruire, ovvero per le DIA e SCIA al momento della loro efficacia.

4. Se l'importo da corrispondere è superiore a € 2.000,00 a richiesta dell'interessato, può essere così rateizzato:

- permesso di costruire: prima rata pari al 50% da versare al momento dell'inizio lavori, il restante 50% entro la data di fine lavori;

- DIA e/o SCIA: prima rata pari al 50% da versare al momento della loro efficacia, il restante 50% entro la data di fine lavori.

5. E' facoltà del richiedente legare le scadenze delle rate relative al costo di costruzione a quelle degli oneri di urbanizzazione e non viceversa.

6. La rateizzazione di cui ai commi precedenti dà luogo alla corresponsione di interessi nella misura pari al tasso di interesse legale annualmente determinato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

7. Nel provvedimento che concede la rateizzazione devono essere indicate le date di scadenza e l'importo delle singole rate.

Articolo 4 – Garanzie e fidejussioni

1. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa 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'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune. Nella polizza può essere inserita la clausola che ad avvenuto pagamento di ogni singola rata, su richiesta dell'interessato, il Comune provvede allo svincolo della relativa somma cauzionale.

2. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo del contributo non ancora corrisposto al Comune.

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

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

5. Se il permesso di costruire è rilasciato "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate, i contributi di costruzione e la sanzione amministrativa non possono essere rateizzati, bensì devono essere corrisposti in un'unica soluzione.

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

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 allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali.

2. Gli "OO.UU." sono computati sulla Volumetria in progetto ed espressi in €/mc. per le destinazioni d'uso residenziali compresi gli interventi di recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. 9/2003 e quelli finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/1998. (Per questi ultimi valgono le disposizioni della legge stessa che considera un volume virtuale).

Per le opere accessorie alla residenza, trattate nei successivi articoli, il contributo è computato sulla superficie effettivamente realizzata.

Per tutte le altre destinazioni d'uso gli OO.UU. sono computati secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento e nelle allegate tabelle.

3. Per gli interventi di nuova costruzione, progettati nel rispetto delle prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici, la volumetria e/o superficie da assoggettare a contributo è determinata tenuto conto delle prescrizioni di cui al comma 6, art. 14, Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

Estratto del comma 6. *Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.*

4. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e dai rapporti di copertura. (Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 45-11967, BUR Supplemento n. 4 del 07/08/09 al n. 31 del 06/08/09: "Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e serre solari" paragrafo 6).

Ai fini dell'esclusione delle serre dal computo della volumetria si applicano i seguenti criteri:

a) la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l' ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60%;

b) la serra deve consentire un miglioramento delle prestazioni energetiche dell' edificio mediante il rispetto dei seguenti parametri:

- la riduzione delle dispersioni termiche dell' ambiente con il quale confina (c.d. serra tampone);

- la generazione di un apporto termico gratuito derivante da un' adeguata esposizione alla radiazione solare¹⁰ (c.d. serra captante);

c) la serra non deve compromettere il rispetto del rapporto aero-illuminante degli ambienti interni confinanti e non può essere adibita alla permanenza di persone;

- d) la superficie vetrata apribile della serra deve essere pari o superiore alla superficie finestrata che si affaccia sulla stessa, maggiorata di un ottavo della superficie del pavimento della serra medesima;*
- e) il surriscaldamento deve essere controllato mediante sistemi di schermatura delle superfici vetrate e con l'apertura degli elementi vetrati;*
- f) la presenza della serra non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti. In tal caso devono essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;*
- g) all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento.*

Articolo 6 – Interventi residenziali.

- 1. Per gli interventi residenziali il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della volumetria in progetto così come definita dalla normativa comunale vigente e con le specificazioni contenute nelle premesse al paragrafo "casi particolari" e al comma 3 dell'art. 5.*
- 2. Agli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, si applica, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un contributo forfetario del valore stimato in modo sintetico per le zone di espansione così come definito nelle tabelle allegate.*

Articolo 7 - Realizzazione della prima abitazione.

- 1. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica purché, come prescritto dal 2° comma dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, sussistano i requisiti di settore.*
- 2. Gli interventi edilizi per la realizzazione della prima abitazione sono soggetti al solo contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con le riduzioni di cui alla Tabella C della delibera regionale n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i., alle seguenti condizioni:*
 - non possedere nell'ambito della competente Provincia un alloggio idoneo alle proprie esigenze familiari (numero dei vani pari al numero dei componenti familiari più uno);*
 - altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;*
 - contenere la superficie dell'abitazione oggetto dell'intervento entro i 95 mq utili al netto del box e vani accessori non abitabili (cantine, cantinole e ripostigli, centrali termiche);*
 - prevedere una altezza netta interna dei locali abitabili non superiore a ml 2,70 e ml 2,40 per i vani accessori non abitabili.*
- 3. L'assenza di proprietà immobiliari di qualunque tipo dovrà essere autocertificata dall'avente titolo del permesso di costruire ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 comma 3 e combinato art. 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i..*

Articolo 8 – Edilizia economica e popolare.

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23.12.1996, n. 662 dall'articolo 3, comma 63, è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, dei coefficienti di riduzione riportati nella Tab C allegata.

2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 380/2001, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, del coefficiente di riduzione 0,8 riportato nella Tab. C allegata.

3. I valori unitari, già calcolati con l'applicazione del parametro comunale e di quelli riduttivi di cui alla citata Tab. C, da applicare agli interventi edilizi sono riportati nelle tabelle allegate al presente regolamento.

Articolo 9 – Recupero dei sottotetti e recupero funzionale dei rustici.

1. Il recupero dei **sottotetti** a fini abitativi, realizzato con l'applicazione della L. R. 6 agosto 1998, n. 21, comporta la corresponsione:

- degli OO.UU. calcolati sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione definite nelle allegate tabelle;
- della quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, calcolata con le modalità previste per le nuove costruzioni. (cfr. punto 5.1 della Circ. regionale 25/01/1999 n. 1/PET-pubblicata sul BUR n. 4 del 27/01/1999).

Il contributo di costruzione è ridotto del 50% quando le parti rese abitabili costituiscono pertinenza di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente.

2. Il recupero funzionale dei **rustici**, ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, applicate alla volumetria resa abitabile.

La quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato utilizzando il prezziario adottato dal Comune.

Il contributo, OO.UU. e costo di costruzione, e' ridotto del 70%, quando le parti rese abitabili costituiscono ampliamento di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente.

3. Le condizioni per ottenere l'applicazione delle riduzioni, **sia per i sottotetti sia per i rustici**, dovranno essere dimostrate dal richiedente con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi legge.

4. Il recupero dei sottotetti e quello dei rustici è in tutti i casi soggetto al contributo di costruzione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una

situazione oggettiva ben definita (il recupero del sottotetto o del rustico) a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici.

Articolo 10 – Bassi fabbricati, rimesse, legnaie, depositi attrezzi.

1. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie a quella principale quali box, legnaie depositi attrezzi ecc. a detti interventi si applica il contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) determinato nelle allegate tabelle.

2. Le autorimesse costituenti pertinenza di edifici residenziali, sono esenti nel limite del rapporto di 10 mq. ogni 100 mc. di volume dell'edificio. Ai fini della verifica di tale rapporto devono essere dedotte le superfici esistenti destinate a box e/o autorimessa.

3. Gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici sono esenti dal contributo se rientrano nelle fattispecie di cui al precedente art. 2, comma 1, lett. a.

Articolo 11 – Interventi per attività produttive.

1. Per le costruzioni destinate ad attività produttive, artigianali e industriali, il contributo è determinato sulla base delle allegate tabelle; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolata sulla base della superficie utile lorda compresi i piani seminterrati o interrati e i soppalchi.

2. Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", non esenti ex art. 17, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e per gli interventi di "sostituzione" il contributo è pari al 50% di quello determinato nelle allegate tabelle per gli interventi di nuova costruzione.

3. 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.

4. Il contributo di cui al precedente comma 3 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo forfettario pari al 50% della somma del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Il contributo di cui al precedente comma 3 non è dovuto nel caso di interventi di ristrutturazione ed ampliamento su edifici già dotati delle infrastrutture per il trattamento e smaltimento dei rifiuti.

6. Agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

Articolo 12 – Piani per insediamenti produttivi.

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà, come riportato nella Tab. C allegata.

Articolo 13 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private.

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata:

- applicando la tariffa relativa alle attività commerciali alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori e alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline realizzate a copertura dell'area erogazione carburanti;
- 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 14 – Interventi per attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali.

1. Per le costruzioni destinate ad attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali, il contributo è determinato sulla base delle allegare tabelle; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolata a metro quadrato di superficie netta complessiva di pavimento compresi i piani seminterrati o interrati e i soppalchi ove sia prevista una presenza anche temporanea di persone.

2. Per la destinazione d'uso commerciale l'onere tariffa riportato nelle allegare tabelle è riferito alle superfici di vendita comprese le eventuali gallerie (ad esempio quelle dei centri commerciali). Alle superfici accessorie destinate a magazzini, depositi, movimentazione, carico-scarico ecc. il contributo è ridotto al 50%.

3. Per le attività commerciali all'ingrosso, così come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998, n. 114, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto al 50%.

4. Agli alloggi, realizzati a servizio di attività commerciali e direzionali, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive.

1. Agli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture destinate allo svago e al tempo libero quali campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, gazebo ecc. si applica un contributo forfetario comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato sulla base delle allegate tabelle.

Articolo 16 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni.

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della tabella allegata. Rientrano in questa categoria tutti gli interventi che interessano la modificazione del suolo (piazze, spianamenti, strade private ecc.) e che non prevedono alcun tipo di edificazione; sono escluse la realizzazione di marciapiedi, la posa di tombini, cordoli ecc..

2. La coltivazione di cave è soggetta al pagamento di un contributo finalizzato alla mitigazione degli impatti ambientali conseguenti. L'importo deve essere calcolato in misura proporzionale alla quantità di materiale cavato (0,3 €/mc.). Tale valore deve essere rivalutato annualmente sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT.

Articolo 17 – Mutamento della destinazione d'uso.

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8.07.1999, n. 19, art. 8, è oneroso anche in assenza di opere edilizie, e 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; la contestuale realizzazione di opere edilizie determina la corresponsione del costo di costruzione riferito alla nuova destinazione d'uso.

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

3. Il contributo non è dovuto per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001. La compatibilità con le NTA del PRG deve sussistere anche in termini di verifica degli standard urbanistici; in tal caso anche se il mutamento d'uso senza opere interessa unità inferiori a 700 mc. dovranno essere soddisfatti gli standard mediante dismissione e/o monetizzazione.

(N.R.: si riporta per memoria il comma 4-ter, art. 2,1 L.R. 56/77: "Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati".)

4. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni destinate ad attività industriale o artigianale, turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi, nonché delle costruzioni realizzate

in zone agricole con i benefici di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 (in precedenza art. 9 legge 10/77), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori è sempre dovuto il contributo di costruzione.(cfr. comma 3 art. 19 D.P.R. 380/2001).

5. Per i casi di cui al comma precedente il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6. Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:

6.1. Residenziali:

6.1.1. abitazioni

6.1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

6.1.3. abitazioni rurali, residenze temporanee agrituristiche ad esclusione degli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti (che rientrano tra le attività commerciali);

6.2. Commerciali:

6.2.1.1. esercizi commerciali di vendita;

6.2.1.2. esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;

6.2.1.3. edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese le "scuole", le case di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;

6.2.1.4. depositi e magazzini non di vendita;

6.2.1.5. esercizi commerciali all'ingrosso;

6.2.1.6. autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;

6.2.1.7. agenzie immobiliari;

6.2.1.8. stazioni di servizio e distribuzione carburante;

6.2.1.9. impianti di autolavaggio.

6.3. Turistico-ricettive:

6.3.1. alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, "per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell'attività ricettiva;

6.4. Direzionali:

6.4.1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

6.4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;

6.4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;

6.4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;

6.4.5. sedi di giornali e periodici;

6.4.6. sedi di rappresentanza;

6.4.7. edifici ed attrezzature per il culto;

6.5. Produttiva artigianale ed industriale:

6.5.1. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) artigianali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

6.5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

6.5.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli.

6.5.3.1. depositi e magazzini non di vendita;

6.6. Agricola:

6.6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)

6.6.2. serre fisse per culture aziendali

6.6.3. impianti per allevamenti

6.6.4. costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);

6.6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura.

Articolo 18 – Varianti al permesso di costruire o alla DIA e/o SCIA

1. *Le varianti al permesso di costruire o alla DIA e/o SCIA, presentate entro i termini di validità del titolo abilitativo, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.*

2. *All'eventuale incremento di volume o superficie, saranno applicate, all'entità in ampliamento, le tariffe in vigore alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA in variante.*

3. *Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione degli oneri determinati per la nuova destinazione, in vigore alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA in variante, al netto di quanto versato per la destinazione d'uso originaria.*

4. *Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo in variante a tutto il volume e/o superficie. Saranno dedotte le somme corrisposte in sede di rilascio del titolo originario.*

Articolo 19 – Interventi edilizi non ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo

1. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA e/o SCIA.

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione viene ricalcolato con le seguenti modalità:

- a) il volume (o la superficie) non realizzato è individuabile:

su questa entità è dovuta la differenza tra il contributo determinato in sede di rilascio del provvedimento originario e quello determinato applicando le tariffe vigenti;

- b) la parte non ultimata non può essere misurata geometricamente:

si stima l'entità, in percentuale, dei lavori ancora da realizzare a completamento rispetto al totale; l'entità del contributo, calcolato sull'intero immobile applicando le tariffe in vigore alla data del rilascio del nuovo permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della nuova DIA e/o SCIA, sarà ridotto all'entità pari ai lavori ancora da eseguire.

Es: (intervento totale = 500 mc; onere tariffa in vigore € 18,00/mc ; entità dei lavori da realizzare a scadenza avvenuta =20%; contributo dovuto: $500 \times 20\% \times 18,00$).

Articolo 20 – Fabbricati rurali 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 professionale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 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. l'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente a nuovi interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è determinata:

- per le strutture di servizio alla voce "STRUTTURE AGRICOLE" della tabella "DESTINAZIONI D'USO SPECIALI" costituente all. n. 6 del presente regolamento; in caso di interventi di ristrutturazione, il contributo per opere di urbanizzazione è ridotto del 50% (pari alla metà di quanto determinato per le nuove costruzioni);

- per i fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola alla voce "RESIDENZE DI SERVIZIO AGRICOLE" della tabella "DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE" costituente all. n. 5 del presente regolamento; per le residenze è dovuto anche il costo di costruzione.

Articolo 21 – 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 imprenditore agricolo professionale subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, senza realizzare interventi edilizi, 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 **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 prevede 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 22 – Scomputo e realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio.

2. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, (soglia comunitaria per realizzazione OO.PP.) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. A tal fine, il Comune e il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito di apposite convenzioni, il rapporto contrattuale.

Articolo 23 – 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 determinato mediante computo metrico estimativo utilizzando il prezziario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte – ultima edizione pubblicata.

2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun congruaggio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire. Sono fatti salvi i disposti del punto 3, comma 1, art.45, L.R. 56/77 e s.m..

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 presente regolamento.

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina 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 lavori.

Articolo 24 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente alla stipula della convenzione.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 20 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato, compreso il pagamento di penali per ritardata esecuzione delle opere.

3. La fidejussione di cui al precedente comma dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore: "il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. "

4. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

5. Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

6. Le singole convenzioni potranno contenere ulteriori e specifiche indicazioni atte a tutelare l'Ente nei confronti del soggetto attuatore.

TITOLO III – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 25 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione.

1. Il contributo per il costo di costruzione è dovuto per gli interventi residenziali, e relativi manufatti pertinenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, del D.M. 801/77 e delle deliberazioni del Consiglio Regionale con le quali è stato stabilito il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, sono state individuate le aliquote da applicare alle diverse classi di edifici e proposte ai Comuni le aliquote da applicare agli interventi edilizi diversi dalla residenza.

2. Per tutte le nuove costruzioni a destinazione **residenziale** o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, (art. 9 del D. M. 801/1977) si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 D.M. n. 801 del 10/05/1977) applicando le aliquote determinate dalla Regione con la D.C.R. 345-19066 del 10/12/1996 ed il costo base aggiornato annualmente dal Comune.

3. Per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali a destinazione **non residenziale** o che comunque eccedono il 25% della destinazione residenziale negli edifici misti, si applicheranno le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario adottato dal Comune:

- edifici di interesse turistico: 4%;
- edifici commerciali: 5%;
- edifici a carattere direzionale: 7%.
- campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, gazebo ecc: 5%
- autorimesse e tettoie: 5%.
- per gli impianti di distribuzione carburanti: 5% (computo relativo alla sola superficie commerciale come definita per l'applicazione degli OO.UU.).

Articolo 27 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.

1. Per gli interventi su edifici esistenti, **diversi dalla residenza**, il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi calcolato sull'elenco prezzi per

Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte – ultima edizione pubblicata e applicando le aliquote del precedente articolo.

*2. Per gli interventi su immobili esistenti a destinazione **residenziale**, esclusa la demolizione con ricostruzione che va considerata nuova costruzione con applicazione del D.M. 801/77, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione stimato sulla base di computo metrico redatto in base al prezziario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte – ultima edizione pubblicata.*

3. Sono da considerarsi interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (es. fienili), recupero dei rustici, trasformazione di locali a destinazione accessoria in locali a destinazione principale della stessa categoria.

4. Per gli interventi di ampliamento, diversi da quelli di cui al precedente comma, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella allegata al D.M. 801/77. La classe e l'aliquota da applicare saranno quelle relative a tutto l'immobile interessato, mentre le superfici da computare saranno quelle oggetto di ampliamento.

Articolo 28 – Varianti e interventi edilizi non ultimati entro i termini

1. Le varianti ai permessi di costruire onerosi, oppure a DIA (o SCIA) onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante e sia con DIA (o SCIA) di variante, comportano la corresponsione del costo di costruzione riferito alle opere oggetto di variazione rispetto all'originario atto di assenso indipendentemente che siano o meno dovuti oneri di urbanizzazione.

2. Le varianti definite "essenziali" a termine di legge (art. 6 L.R. 19/99) comportano la rideterminazione del costo di costruzione relativo all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

3. Nel caso in cui il permesso di costruire sia decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso (ovvero a DIA e/o SCIA) ed in tale circostanza occorre procedere al calcolo del costo di costruzione nuovamente dovuto.

Operativamente si individua la seguente casistica:

- realizzata solo la struttura esclusi muri perimetrali ed interni:

differenza tra quanto dovuto in origine e quanto dovuto con applicazione del costo vigente (i conteggi sono redatti sul prospetto del D.M. 801/77);

- la parte non ultimata non può essere misurata geometricamente:

si stima l'entità, in percentuale, dei lavori ancora da realizzare;

il contributo relativo a tale entità sarà costituito dalla differenza tra quello stimato considerando il costo unitario in vigore e quello stimato considerando il costo unitario applicato per la determinazione originaria.

TITOLO IV – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Articolo 29 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione

1. Ai sensi della lett. d-ter del comma 4 dell'art., 16 del D.P.R. 380/2001) il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso è calcolato dall'amministrazione, con apposita delibera di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n° 22-2974 del 29/02/2016.

Tale maggior valore, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Nell'allegato 10 al presente regolamento sono riportate la definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario e l'ambito di applicazione.

TITOLO V
AGEVOLAZIONI
RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO
SANZIONI AMMINISTRATIVE
PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 30 – Agevolazioni

1. *Ai sensi del comma 7, art. 52 della L.R. 56/77 per interventi relativi a fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, che prevedono la conservazione e il ripristino di elementi costruttivi con l'uso di materiali tipici locali (coperture in legno e manti in lose, zoccolature in pietra ecc.), il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato:*

- per gli edifici esistenti senza tenere conto, in sede di computo metrico, dei maggiori costi di tali materiali rispetto a quelli tradizionali;*
- per i nuovi edifici applicando la riduzione del 10% sulla somma dovuta a titolo di contributo sul costo di costruzione.*

2. *Per i piazzali e le trasformazioni del suolo che prevedono l'utilizzo di materiali drenanti in alternativa a quelli impermeabili il contributo è ridotto del 20%.*

3. *Al fine di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione è ridotto, nei casi in cui l'intervento in progetto preveda il rispetto dei requisiti prestazionali finalizzati a ridurre i consumi energetici. L'entità della riduzione è determinata nella misura del 30% per edifici in classe energetica A+;*

- chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire o DIA, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte;

- il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità, previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla relazione tecnica. La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione più gli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

Articolo 31 – Restituzione del contributo.

1. *Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune, su istanza del titolare, è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data di presentazione della domanda di restituzione.*

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo all'entità non realizzata.

3. In caso di permesso di costruire convenzionato le modalità per il rimborso di somme pagate è regolamentato in convenzione. In assenza di specifiche disposizioni convenzionali valgono i termini indicati al punto 1.

Articolo 32 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art. 42, del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) L'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;**
- b) L'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;**
- c) L'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.**

2. Le misure di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento presso uno sportello bancario, anche se diverso da quello di tesoreria comunale oppure presso un ufficio postale.

Articolo 33 – Permesso di costruire in sanatoria.

1. Gli oneri di urbanizzazione ed 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. e i..

2. Per i permessi "gratuiti" ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di PRGC, per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione ed 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.

3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla sulla tavola di progetto) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa sulla tavola di progetto) considerate finite a regola d'arte fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato e il progetto di "sanatoria".

4. 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 individuate nel presente regolamento.

5. Nel caso di interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del DPR 380/01 e s.m.i. eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività 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.

Allegati:

Fanno parte integrante del presente regolamento i seguenti allegati:

Tabella A - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria;

Tabella B - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;

All. 1 Calcolo del parametro comunale;

All. 2 Tab. C – Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona e ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;

All. 3 Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.;

All. 4 Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria;

All. 5 Contributo per destinazione d'uso residenziale;

All. 6 Contributo per destinazioni d'uso speciali;

All. 7 Contributo per attività produttive industriali artigianali;

All. 8 Contributo per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali.

All. 9 Quadro riassuntivo degli oneri di urbanizzazione

All. 10 Contributo straordinario - definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Provvedimenti regionali in materia di:

- Oneri di Urbanizzazione:

- D.C.R. 26 maggio 1977, n. 179-4170 Sup Spec al B.U.R. n. 24 del 14/06/1977;
- Errata corrige B.U.R. n. 31 del 02/08/1977;
- D.C.R. 3 novembre 1983, n. 560-9266 B.U.R. n. 51 del 21/12/1983;
- D.C.R. 1 febbraio 2000, n. 615 B.U.R. n. 07 del 16/02/2000;
- Circolare n. 780 del 18/07/1977 inviata ai Comuni non pubblicata sul B.U.R.

- Costo di Costruzione:

- D.C.R. 1 dicembre 1977, n. 240/CR-8792 B.U.R. n. 51 del 15/12/1977;
- D.C.R. 27 luglio 1982, n. 320/CR-6862 B.U.R. n. 36 del 08/09/1982;
- D.C.R. 27 aprile 1988, n. 765/CR-5767 B.U.R. n. 23 del 08/06/1988;
- D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817/CR-8294 B.U.R. n. 30 del 27/07/1994;
- D.C.R. 10 dicembre 1996, n. 345/CR-19066 B.U.R. n. 02 del 15/01/1997;

ALLEGATI

Tabella A- Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento teorico di 3.000 ab.

opere di urbanizzazione primaria	1 2 3 4 5 6						note
	incidenza unità fisica per unità di superficie	quantità di infrastruttura	costo unitario infrastrut.	costo totale infrastrut.	costo medio per abitante	costo a mc edificabile	
sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq 0,15	mq 45.000	52,10	2.344.500	€ 782	€ 9,77	
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	ml/mq 0,015	ml 4.500	587,53	2.643.885	€ 881	€ 11,02	compresa quota per depuraz.
opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	ml/mq 0,015	ml 4.500	195,50	879.750	€ 293	€ 3,67	
spazi di sosta e parcheggio	_____	_____	_____	_____	€ 187	€ 2,33	vedi tab. B per computo
reti ed impianti per la pubblica illuminazione	ml/mq 0,015	ml 4.500	217,20	977.400	€ 326	€ 4,07	
Costo parziale opere di urbanizzazione primaria					€ 2.469	€ 30,86	
oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:							
1) sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono:		corisposti direttamente alle società erogatrici					
a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;		} 5% di € 2.469 = € 123 € 1,54					
b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico;							
c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;							
Costo totale opere di urbanizzazione primaria					€ 2.592	€ 32,40	

compresa quota per depuraz.

vedi tab. B per computo

CALCOLO DEL PARAMETRO COMUNALE

a) Popolazione	anno 2001	=	2.340
b) Popolazione	anno 2015	=	2.327
c) hm. (capoluogo)		=	275

calcolo dei parametri sulla base dei sub a), b), d, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 da applicare alla stima
1. delle Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie

1.1 Popolazione	2015	=	2.327
-----------------	------	---	-------

Parametro a1 = 0,7

$$1.2 \frac{(\text{Pop. 2015}) 2.327 - (\text{Pop. 2001}) 2.340}{(\text{Pop. 2001}) 2.340} V = -0,56\%$$

Parametro a2 = 1,0

1.3 hm. (capoluogo)		=	275
---------------------	--	---	-----

Parametro b = 1

OO.UU. 1a

Parametro d1 = 0,9

1.4 Pop.	2015 =	2.327
----------	--------	-------

OO.UU. 2a

Parametro d2 = 0,9

Param. OO.UU. 1 a = a1 x a2 x b x d1 =	0,63
--	------

Param. OO.UU. 2 a = a1 x a2 x b x d2 =	0,63
--	------

Param. OO.UU. 1 a = a1 x a2 x b =	0,70
-----------------------------------	------

Param. OO.UU. 2 a = a1 x a2 x b =	0,70
-----------------------------------	------

da applicare alle
attività produttive
di cui all' ALL. 7

Tab. C - Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche	
		primaria	secondaria	tipo di intervento	coef
insediamenti residenziali	a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione interne al centro storico interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7
	2) interne al centro storico : interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8		
	3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	0,8
	4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8		
	b) aree di completamento: con ifn (indice fondiario netto)	1	1	interventi non ricadenti su aree "167" ma convezionati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R.380/2001	0,8
	1,00 < ifn < 2,00 mc/mq	0,8	0,8		
	ifn > 2,00 mc/mq	1	1		
	g) aree di espansione: con it (indice territoriale)	1,5	1		
	1,00 < it < 1,50 mc/mq	1	1		
	it > 1,50 mc/mq	1,5	1		
destinazioni rurali speciali	edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 17 del DPR 380/2001	1	1		
insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999 n. 18	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3		
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25		
insediamenti direzionali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
insediamenti commerciali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
insediamenti produttivi	zone industriali di riordino	0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex art 27 Legge 865/1971 con diritto di superficie	0,8
	zone industriali di nuovo impianto attrezzato	1	1		
artigianali	impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strum. urbanistici)	0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex art 27 Legge 865/1971 con diritto di proprietà	0,9
	zone artigianali di riordino	0,8	0,8		
	zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	1	1		

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)

DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		1	2	3	4	5
		Abitanti (o mc.) ancora insediabili in ogni area	percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale	costo medio dell'infrastruttura (vedi tab A)	percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuovi interventi	5 = 4x3x2
Tessuto edilizio esistente	sistema viario pedonale e veicolare		33%	€ 9,77	20%	0,64
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			€ 11,02	20%	0,73
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			€ 3,67	35%	0,42
	spazi di sosta e parcheggio			€ 2,33	80%	0,62
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			€ 4,07	40%	0,54
Area di completamento	sistema viario pedonale e veicolare		50%	9,77	50%	2,44
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			11,02	50%	2,75
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			3,67	40%	0,73
	spazi di sosta e parcheggio			2,33	50%	0,58
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			4,07	60%	1,22
Area di espansione	sistema viario pedonale e veicolare		17%	9,77	100%	1,66
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			11,02	100%	1,87
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			3,67	100%	0,62
	spazi di sosta e parcheggio			2,33	100%	0,40
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			4,07	100%	0,69
Totale parziale			100%			15,93
6	Costo analitico indiretto	6 =	4x3x2			15,93
7	Oneri indotti	7 =	5% di 6			0,80
8	Totale parziale	8=	6 + 7			16,72
9	Parametro Comunale	9 = a1 x a2 x b x d1				0,63
10	Incidenza OO.UU. per mc.	10 =	8x 9	valore a METRO CUBO		€ 10,54
11	Costo per abitante da utilizzare per il computo degli OO.UU. delle destinazioni di cui al primo e secondo comma dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (1 ab. = mc. 120)			11 = 8 x 120		€ 2.006,74

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)

DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		1	2	3	4	5
		Abitanti (o mc.) ancora insediabili in ogni area	percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale	costo medio dell'infrastruttura (vedi tab B)	percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuovi interventi	5 = 4x3x2
Tessuto edilizio esistente	infrastrutture scolastiche		33%	21,32	20%	1,41
	attrezzature verde e sport			10,22	20%	0,67
	attrezzature civiche			10,11	20%	0,67
Area di completamento	infrastrutture scolastiche		50%	21,32	50%	5,33
	attrezzature verde e sport			10,22	50%	2,56
	attrezzature civiche			10,11	35%	1,77
Area di espansione	infrastrutture scolastiche		17%	21,32	80%	2,90
	attrezzature verde e sport			10,22	80%	1,39
	attrezzature civiche			10,11	50%	0,86
Totale parziale			100%			17,55
6	Costo analitico indiretto	6 = 4x3x2				17,55
7	Oneri indotti	7 = 5% di 6				0,88
8	Totale parziale	8= 6 + 7				18,43
9	Parametro Comunale	9 = a1 x a2 x b x d1				0,63
10	Incidenza OO.UU. per mc.	10 = 8 x 9	valore a METRO CUBO		€ 11,60	
11	Costo per abitante da utilizzare per il computo degli OO.UU. delle destinazioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (1 ab. = mc 120)			11 = 8 x 120		€ 2.211,29

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (€/mc)

		ONERI BASE €/mc		parametri tab C regionale		ONERI PARAMETRATI €/mc		AREE DI P.R.G.
		I [^]	II [^]	I [^]	II [^]	I [^]	II [^]	
* NUOVE COSTRUZIONI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE di edifici con diversa destinazione d'uso	aree sature e di completamento	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		RE + RC
	aree di espansione							
RISTRUTTURAZIONI	Gli interventi di cui al comma 4-bis, art. 17, D.P.R. 380/2001	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	Se aumenta carico urbanistico e superficie calpestabile (comma 4, art. 17, D.P.R. 380/2001)							
AMPLIAMENTI	senza incremento di unità immobiliari	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	con incremento di unità immobiliari							
SOTTOTETTI	agibili ai sensi art. 24 DPR 380/2001	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	con atto di vincolo comma 6 art. 3 L.R. 21/98							
RECUPERO DEI RUSTICI (L.R. 9/2003)	con creazione di nuova unità immobiliare	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	ampliamento di unità immobiliare (dichiarazione notarile)							
EDILIZIA PUBBLICA (valori parametrati corretti con i coeff. di riduzione della tab C regionale)	interventi con diritto di superficie	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	interventi con diritto di proprietà							
	interventi convegnati ai sensi artt. 17 e 18 D.P.R.380							
	realizzata ai sensi art. 17 D.P.R. 380/2001							
RESIDENZE A SERVIZIO di attività produttive e/o commerciali	ristrutturazione	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	nuova costruzione							
RESIDENZE DI SERVIZIO AGRICOLE non esenti art. 17 DPR 380/2001	ristrutturazione	€ 10,54		€ 11,60		€ 22,14		TUTTE
	nuova costruzione							

ALL. 5

* NUOVE COSTRUZIONI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	SE CONSENTITO IN CSI LA TARIFFA SARA' PARI AL 50% DI QUELLA FISSATA PER LE AREE DI ESPANSIONE		7,9	5,8	13,7

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)

DESTINAZIONI D'USO SPECIALI

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)										AMBITI E/O AREE DI P.R.G.								
DESTINAZIONI D'USO SPECIALI																		
ACCESSORI ALLA RESIDENZA: superfici addizionali per verande, servizi igienici, chiusura di logge e porticati										valori assunti per il calcolo			valori definitivi urbanizzazione			€/mc	TUTTE	
										urbanizzazione		coefficiente di riduzione	I^	II^	I^			II^
10,54	11,60	*	0,40	4,21	4,64	8,85												
CIRCOLI PRIVATI culturali, sportivi, associazioni varie all'interno di edifici strutture a specifica destinaz.										10,54	11,60	*	0,80	8,43	9,28	17,71	€/mc	TUTTE
										42,15	11,61	***	0,20	8,43	2,32	10,75	€/mq	TUTTE
LOCALI RIMESSA VEICOLI (sono escluse le superfici L. 122/89 art. 9 e L. 1150/42 art. 41 sexies) (§) esclusivo uso privato (eccetto quanto indicato all'art. 10 comma 2) uso pubblico per auto, per bus ecc.										10,54	11,60	*	0,20	2,11	2,32	4,43	€/mc	TUTTE
										9,36	3,44	**	1,00	9,36	3,44	12,80	€/mq	TUTTE
LEGNAIE, TETTOIE APERTE PER DEPOSITO E STOCCAGGIO MATERIALI ED ATTREZZI A SERVIZIO (§) della residenza di attività produttive di attività comm. direz. turist.										10,54	11,60	*	0,20	2,11	2,32	4,43	€/mq	SPECIFICHE
										9,36	3,44	**	0,30	2,81	1,03	3,84		
										42,15	11,61	***	0,20	8,43	2,32	10,75		
PISCINE, CAMPI TENNIS, BARBECUE, GAZEBO, MANEGGI CHIUSI ad esclusivo uso privato non pertinenziali e non classificati tra le attività di edilizia libera impianti aperti al pubblico										42,15	11,61	***	0,20	8,43	2,32	10,75	€/mq	TUTTE
										42,15	11,61	***	0,30	12,64	3,48	16,13	SPECIFICHE	
STRUTTURE AGRICOLE (escluse residenze e/o suoi accessori e pertinenze) realizzate da soggetti non esenti art. 17 DPR 380/2001										9,36	3,44	**	0,70	6,56	2,41	8,96	€/mq	AGRICOLA
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO A CARATTERE NON EDIFICATORIO (spianamenti, strade private, aree scoperte dei distributori, piazzali destinati al rimessaggio, aree per maneggio ecc.) Sup. ≤ 500 mq. 500 mq. ≤ Sup. ≥ 5.000 mq. Sup. oltre 5.000 mq.										9,36	3,44	**	0,20	1,87	0,69	2,56	€/mq	TUTTE
										9,36	3,44	**	0,06	0,56	0,21	0,77		
										9,36	3,44	**	0,04	0,37	0,14	0,51		
										9,36	3,44	**	0,03	0,28	0,10	0,38		
CAVE RECINZIONI E/O MURI DI SOSTEGNO (SOGGETTI A P.d.C.) Per quantità di materiale scavato sviluppo lineare < ml.50 per ogni ml. in più										9,36	3,44	**	0,16	1,50	0,55	2,05	€/m. lineare	CAVE
										9,36	3,44	**	0,10	0,94	0,34	1,28	TUTTE	
										9,36	3,44	**	0,10	0,94	0,34	1,28	TUTTE	
AREE SOSTA CAMPER E ROULOTTE superficie dell'area interessata										12,64	13,93	****	0,20	2,53	2,79	5,31	€/mq	SPECIFICHE

note: * valori base residenziali ** valori base produttive punto 3.2 *** valori base commerciali con parametro comunale
**** valori base turistiche con parametro comunale

(§) qualora realizzati con recupero di volumi ex rurali, si applica uno sconto del 20% (cfr. art. 21 punto 1.12).

..... i coeff derivano da 0,5 e 0,3 diviso 3 ipotizzando una base larghezza 30 cm. per trovare valore in ml.

ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI (primo comma dell'art. 19 D.P.R. 380/2001)																						
destinazione d'uso	classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq./add.)	costo OO.UU. per unità di utenza €/mq		parametro γ	costo OO. UU. per unità utenza e per attività produttiva		coeff. (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla colonna 7				costo opere di urbanizz secondaria moltiplicate con il coefficiente (K) €/mq.				costi totali €/mq.				già corretti con parametro comunale (All. 1)			
		prim.	secon.		prim. 3x5	second. 4x5	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	zone produttive di nuovo impianto attrezzato				zone produttive di riordino			
															<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
industriale	Classe A: dens. <150 mq/add.																					
	1. dens. < 40 mq/add.																					
	1.1 ind. trasf. mat. prime																					
	1.2 ind. meccaniche																					
	1.3 ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica																					
	2. dens. 40 ÷ 70 mq/add.																					
	2.1 ind. trasf. mat. prime																					
	2.2 ind. manifatturiere varie																					
	3. dens. 70 ÷ 150 mq/add.																					
	3.1 ind. trasf. mat. prime																					
3.2 ind. manifatturiere varie																						
	Classe B: dens. > 150 mq/add.																					
	1.1 industrie trasformazione materie prime																					
	1.2 industrie manifatturiere varie																					

Per gli interventi ricadenti in aree ex art 27 Legge 865/1971 agli OO.UU. dovranno essere applicati i coeff. riduttivi : $\begin{cases} 0,8 & \text{interventi su aree in diritto di superficie} \\ 0,9 & \text{interventi su aree in diritto di proprietà} \end{cases}$

I valori riportati, già corretti con il parametro comunale (ALL. 1), dovranno essere incrementati della quota di contributo relativo alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi pari al 50% degli OO.UU. I^a e OO.UU. II^a

art. 11 del presente Regolamento e punto 3.5 delle norme generali della D.C.R. 179/4170 pag. 2046

Comune di Feletto (Città Metropolitana di Torino)

ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, DIREZIONALI (secondo comma dell'art. 19 D.P.R. 380/2001)

tipi di attività	superficie netta	opere di urbanizzazione primaria (*)		opere di urbanizzazione secondaria (**)		valori definitivi parametrati con Tab. C									
		opere di urbanizzazione primaria (*)		opere di urbanizzazione secondaria (**)		nuovi interventi €/mq				ristrutturazioni €/mq					
		parametro	€/mq.	parametro	€/mq.	param.	I [^]	II [^]	totale	param.	I [^]	II [^]	totale		
attività commerciali (*) (**)	S ≤ 200 mq.	1	42,15	1	11,61	1	42,1	11,6	53,8	0,5	21,07	5,805	€ 26,9		
	200 mq < S ≤ 2000 mq.	1,2	50,57	1	11,61	1	50,6	11,6	62,2	0,5	25,29	5,805	€ 31,1		
	S > 2000 mq.	1,5	63,22	1	11,61	1	63,2	11,6	74,8	0,5	31,61	5,805	€ 37,4		
attività direzionali (***)	-----	1,5	63,22	1	11,61	1	63,2	11,6	74,8	0,5	31,61	5,805	€ 37,4		
attività turistico-ricettive (*) (****)	-----	1	42,15	1	46,44	0,3	12,6	13,9	26,6	0,25	10,54	11,61	€ 22,1		

(*) Si presume che per le attività commerciali e turistico-ricettive l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza
€ 2.006,94 per 120 mc. = € 2.006,94 per 30 mq. = € 66,90 al mq. corretto con parametro comunale ALL. 1 0,63 € 42,15

(**) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondaria relative alla residenza
€ 2.211,29 per 120 mc. = € 2.211,29 per 30 mq. = € 73,71 x 1/4 = € 18,43 corretto con parametro comunale ALL.1 0,63 € 11,61

(***) Per le attività direzionali per le OO.UU. si presume un'incidenza pari a quella delle attività commerciali per S > 2000 mq.

(****) Si presume che per le attività turistico-ricettive l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. secondaria relative alla residenza
€ 2.211,29 per 120 mc. = € 2.211,29 per 30 mq. = € 73,71 al mq. corretto con parametro comunale ALL. 1 0,63 € 46,44

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (€/mq)		ONERI PARAMETRATI €/mq		AREE DI P.R.G.
		I'	II'	
NUOVE COSTRUZIONI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE di edifici con diversa destinazione d'uso	aree sature e di completamento	10,5	11,6	RE + RC
	aree di nuovo impianto	15,8	11,6	RN + RNE
	area del centro storico	7,9	5,8	CS1
RESTRUTTURAZIONI	Gli interventi di cui al comma 4-bis, art. 17, D.P.R. 380/2001	5,3	5,8	TUTTE
FRAZIONAMENTO/ACCOMPAGNAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI	Se aumenta carico urbanistico e superficie calpestabile (comma 4, art. 17, D.P.R. 380/2001)	4,2	4,6	TUTTE
AMPLIAMENTI	senza incremento di unità immobiliari	4,2	4,6	TUTTE
	con incremento di unità immobiliari	10,5	11,6	
SOTTOTUTTI	agibili ai sensi art. 24 DPR 380/2001	10,5	11,6	TUTTE
	con atto di vincolo comma 6 art. 3 L.R. 21/98	5,3	5,8	
RECUPERO DEI RUSTICI (L.R. 9/2003)	con creazione di nuova unità immobiliare	10,5	11,6	TUTTE
	ampliamento di unità immobiliare (dichiarazione notaio)	3,2	3,5	
EDILIZIA PUBBLICA (valori parametrati corretti con i coeff. di riduzione della tab. C regionale)	interventi con diritto di superficie	7,4	8,1	TUTTE
	interventi con diritto di proprietà	8,4	9,3	
	interventi convegnati ai sensi artt. 17 e 18 D.P.R. 380	8,4	9,3	
PRIMA ABITAZIONE	realizzata ai sensi art. 17 D.P.R. 380/2001	8,4	9,3	TUTTE
RESIDENZE A SERVIZIO di attività produttive e/o commerciali	ristrutturazione	7,4	8,1	TUTTE
	nuova costruzione	10,5	11,6	
RESIDENZE AGRICOLE non esenti art. 17 DPR 380/2001	ristrutturazione	7,4	8,1	TUTTE
	nuova costruzione	10,5	11,6	
TRASFORMAZIONE DEL SUOLO A CARATTERE NON EDIFICATORIO spianamenti, strade private, aree scoperte dei distributori, piazzali di rimessaggio, aree per maneggio		Sup. ≤ 500 mq. 500 mq. ≤ Sup. ≤ 5.000 mq. Sup. oltre 5.000 mq.	2,56 0,77 0,51	TUTTE LE AREE
CAVE	Per quantità di materiale scavato	€/mq	2,05	CAVE
RECINZIONI E/O MURI DI SOSTEGNO (soggetti a P.d.C.)	sviluppo lineare < ml.50 per ogni ml. in più	€/m. lineare	2,05	
AREE SOSTA CAMPER E ROULOTTE	superficie dell'area interessata	€/mq.	2,53	SPECIFICHE

ATTIVITA' PRODUTTIVE	valori definitivi €/mq.			
	zone di nuovo impianto attrezzato		zone produttive di livello	
	numero di addetti	numero di addetti	numero di addetti	numero di addetti
classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq./add.)	<50	50 + 200	200 + 1000	>1000
Classe A1 dens. <180 mq./add.				
1. dens. < 40 mq./add.	29,9	29,9	30,7	23,9
1.1 ind. trasf. nat. prime	23,5	24,2	25,6	18,8
1.2 ind. meccaniche	21,2	21,8	23,0	17,0
1.3 ind. mezz. di precis. elettronica, ottica				17,4
2. dens. 40 + 70 mq./add.				18,4
2.1 ind. trasf. nat. prime	20,5	20,5	20,5	16,4
2.2 ind. manifatturiere varie	16,5	17,0	17,9	13,2
3. dens. 70 + 150 mq./add.				14,3
3.1 ind. trasf. nat. prime	15,4	15,4	15,4	12,3
3.2 ind. manifatturiere varie	11,8	12,1	12,5	9,4
Classe B1 dens. > 150 mq./add.				
1.1 industrie trasformazione materie prime	6,4	12,1	12,5	5,1
1.2 industrie manifatturiere varie	6,4	6,4	6,4	5,1

ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, DIREZIONALI		valori definitivi da applicare in tutte le aree normative			
tipi di attività	superficie netta	I'	II'	I''	II''
attività commerciali	S ≤ 200 mq. 200 mq < S ≤ 2000 mq.	42,1	11,6	21,1	5,8
attività divisonali	S > 2000 mq.	50,6	11,6	25,3	5,8
attività turistico-ricettive		63,2	11,6	31,6	9,8
		12,6	13,9	10,5	11,6

ACCESSORI ALLA RESIDENZA: superfici addizionali per verande, servizi igienici, chiusura di logge e porticati		€/mq	
CIRCOLI PRIVATI	all'interno di edifici	€/mq	€/mq
culturali, sportivi, associazioni varie	strutt. specif. dest.	8,43	2,32
PISCINE, CAMPI TENNIS, BARBECUE, GAZEBO, MANEGGI CHIUSI	al pubblico	€/mq	€/mq
LOCALI RIMESSA VEICOLI (S)	esclusivo uso privato (eccetto quanto indicato all'art. 10 comma 2) uso pubblico per auto, per bus ecc.	€/mq	€/mq
		2,11	2,32

LEGNAIE, TETTOIE APERTE PER DEPOSITO MATERIALI ED ATTREZZI A SERVIZIO (S)		€/mq	
della residenza	di attività produttive di attività comm. direz. turisti.	2,11	2,32
		2,81	1,03
STRUTTURE AGRICOLE (escluse residenze e/o suoi accessori e pertinenze) realizzate da soggetti non esenti art. 17 DPR 380/2001		€/mq	€/mq
		6,56	2,41

(S) qualora realizzati con recupero di volumi ex rurali, si applica uno sconto del 20% (dfr. art. 21 punto 1.1.2)

Contributo straordinario - definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter. comma 4, art. 6 del D.P.R. 380/2001, è applicato 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 od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

MODALITA' DI CALCOLO

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 alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VTO**).

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 la 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 la 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 monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. 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**).

Nel caso in cui le proposte di intervento 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, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione **VT1** e **VTO** devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

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**), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- 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**) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; 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 commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VTI - VTO) = 50\% [(VMI - KTI) - (VMO - KTO)]$$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

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;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente 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; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;

- 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 in apposita convenzione.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi 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 decreto-legge 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;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.