



COMUNE di CALUSO

Città Metropolitana di TORINO

Settore Territorio e Opere Pubbliche

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

ai sensi degli artt. 16 e 36bis, comma 5, lett. b) del
D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

DISCIPLINA GENERALE

Approvato con D.C.C. n. __ del _____

Hanno contribuito alla redazione del presente Regolamento:

Estensori del Regolamento:

Arch. Andrea MORINO – DIMENSIONI professionisti associati
(firmato digitalmente)

Con la collaborazione di:

Arch. Tiziano RONCHETTO SALVANA – Responsabile del Settore Territorio e Opere Pubbliche
Geom. Tiziana STRADA – Istruttore Tecnico Settore Territorio e Opere Pubbliche
Arch. Chiara CATTANEO - Istruttore Tecnico Settore Territorio e Opere Pubbliche

Responsabile del Procedimento:

Arch. Tiziano RONCHETTO SALVANA – Responsabile del Settore Territorio e Opere Pubbliche

DISCIPLINA GENERALE

ART. 1 - OGGETTO

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per la determinazione ed applicazione:

- del contributo di costruzione in relazione alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotti e dell'onere di costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..
- delle sanzioni amministrative di cui all'art. 36 bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- del contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter del del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni che seguono sono applicabili ai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire (P.d.C. - art. 10 T.U.edilizia)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA – art. 22 T.U. edilizia)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al P.d.C. (art. 23 T.U. edilizia)
- Interventi eseguiti in difformità dai titoli abilitativi e titoli formati in relazione alla attività di vigilanza urbanistico edilizia (artt. 36bis e 37 T.U. edilizia).
- Approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore.

ART. 3 - MOMENTO DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo viene determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, alla data di presentazione della SCIA e al momento di rilascio dei titoli in sanatoria per i procedimenti afferenti alla vigilanza urbanistico-edilizia.

Per data di rilascio del P.d.C. si intende quella di sottoscrizione del permesso da parte del funzionario competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

È fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento e comunque entro i termini di prescrizione riconosciuti per legge, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto.

Qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, lo stesso dovrà essere corrisposto al Comune.

In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.

ART. 4 - INTERVENTI SOGGETTI A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Sono soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e nei casi di mutamento di destinazione d'uso comportante il passaggio ad una categoria più onerosa.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate all'articolo 16, commi 7 e 7 bis, del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma precedente rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Ad esse si aggiungono le opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche, nonché le infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ai sensi dell'art.51, comma 2 della L.R. n.56/1977 e s.m.i..

I collegamenti alla rete di fognatura e quelli alla rete dell'acquedotto sono considerati semplici allacciamenti e non concorrono alla definizione degli oneri di urbanizzazione primaria per estensioni non superiori a metri lineari 100,00 misurati dal punto di consegna appositamente predisposto dall' ente gestore della utenza con il quale dovrà essere verificata l'ammissibilità.

Le opere a verde urbano e di arredo urbano dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

Le opere di urbanizzazione indotta sono:

- a) soprappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

ART. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione viene così definito:

- Costo di Costruzione per interventi in ambito residenziale:
 - Nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione utilizzando il modello previsto dal D.M. 10 maggio 1977 n.801. La Regione aggiorna l'importo base del costo di costruzione applicando l'indice generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati residenziali calcolato dall'Istat che misura le variazioni nel tempo dei costi diretti del fabbricato ad uso abitativo.
 - Ristrutturazione, il 5% su 1/3 del costo di costruzione determinato in base al computo metrico estimativo (si assume come base di calcolo per la redazione del computo metrico estimativo il più recente elenco prezzi predisposto dalla Regione Piemonte quale strumento operativo di riferimento per la stima preventiva, la progettazione e la realizzazione di opere pubbliche).
- Costo di Costruzione per interventi in ambito direzionale, turistico-ricettivo e commerciale per interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione determinato in base al computo metrico estimativo (si assume come basi di calcolo per la redazione del computo metrico estimativo il più recente elenco prezzi predisposto dalla Regione Piemonte quale strumento operativo di riferimento per la stima preventiva, la progettazione e la realizzazione di opere pubbliche), con le seguenti percentuali di riduzione:
 - Per destinazioni direzionali 8%
 - Per destinazioni turistico ricettive 6%
 - Per destinazioni commerciali 5%

ART. 9 - INTERVENTI CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso anche senza opere che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8, è oneroso e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (nuovi insediamenti) pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova

destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto. È fatto salvo quanto previsto dall'art.48, comma 1bis, della L.R. n.56/1977 e s.m.i.

Gli interventi di ampliamento con mutamento di destinazione d'uso comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e la corresponsione del contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) dovuto per l'ampliamento con riferimento alla nuova destinazione.

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

ART. 10 - CASI PARTICOLARI

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alle seguenti attività:

- Rimessaggio all'aperto di autoveicoli (deposito camper, ecc.)
- Fabbricati in aree agricole realizzati da soggetti non imprenditori agricoli
- Attrezzature ricreative private (campi tennis, piscine, maneggi, campi golf, ecc.) qualora comportanti opere edilizie che eccedono la manutenzione straordinaria
- Tettoie aperte per deposito e stoccaggio materiali relativi ad attività terziarie e commerciali e ad attività produttive
- Piscine ad uso privato e pertinenziale
- Impianto distribuzione carburante/autolavaggio

comporta la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento sulla base del Prezziario Opere Edili Regione Piemonte applicando l'aliquota del 10%.

Per le edicole funerarie il contributo è calcolato con le medesime modalità ma applicando l'aliquota del 5%.

ART. 11 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione deve essere presentato dal richiedente il permesso di costruire ovvero dal titolare della segnalazione certificata di inizio attività, e redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte.

Nei casi in cui le opere o categorie di lavori non siano presenti si dovrà procedere con opportuna analisi prezzi.

I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

ART. 12 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Il rilascio del titolo, ovvero l'efficacia della S.C.I.A./ C.I.L.A. o atti equipollenti, sono subordinati al pagamento della intera quota del contributo di costruzione ovvero, in caso di rateizzazione, al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e contestuale deposito di polizza fideiussoria a garanzia delle rate successive.

ART. 13 - RIDUZIONI ED ESENZIONI

Il contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche a edifici esistenti qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione agevolati.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

Ai sensi del comma 4bis dell'articolo 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto nella misura del 40 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche.

Si richiamano altresì le riduzioni previste dall'art.52 della L.R. 56/1977 e s.m.i., commi 1quater e 1quater 1.

ART. 14 - RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata in quattro rate di pari importo da corrispondere come segue:

- prima rata prima del conseguimento del titolo abilitativo od alla data di efficacia del titolo abilitativo
- le 3 rate successive rispettivamente a sei, dodici e diciotto mesi dalla data di versamento della prima e comunque non oltre 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

ART. 15 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

La garanzia fidejussoria nel caso di Permesso di Costruire o SCIA deve essere prestata per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta.

La garanzia, a scelta del contraente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La polizza fidejussoria dovrà contenere le seguenti clausole essenziali:

- Il fidejussore garantisce tutto quanto dovuto dal debitore per seconda, terza e quarta rata;
- Il fidejussore è tenuto a pagare al Comune, a semplice richiesta scritta, le somme dovute dal debitore alle scadenze accertate;
- La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e che il pagamento delle somme dovute e garantite dalla polizza sia effettuato dal fidejussore entro 30 gg dal ricevimento della richiesta scritta.
- Il fidejussore rinuncia al beneficio della esecuzione e a quello della divisione. Le obbligazioni derivanti dalla fidejussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo del debitore principale;
- La polizza deve essere tacitamente rinnovabile sino a svincolo scritto da parte del Comune ed indicare l'importo imputabile al pagamento del contributo di costruzione distinto tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Nel caso di garanzia prestata per la realizzazione delle opere a scomuto per interventi oggetto di S.U.E., la garanzia deve essere prestata prima della stipula dell'atto di convenzione (o rilascio del permesso di costruire convenzionato) su un importo maggiorato del 10% dell'importo totale delle opere comprensivo di I.V.A.

Nel caso di S.U.E. con più proponenti si dovrà depositare una unica polizza fidejussoria per l'intero importo da garantire intestata a tutti i proponenti.

In caso di trasferimento del permesso di costruire (insieme all'immobile) o dell'immobile oggetto di SCIA ad altri titolari, l'obbligo di garanzia dovrà essere trasferito al nuovo soggetto; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicata all'Amministrazione Comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale stessa.

La polizza fidejussoria dovrà essere trasmessa contestualmente alla copia del versamento della prima rata del contributo di costruzione e sottoscritta con firma digitale del soggetto rappresentante l'impresa di assicurazione garante.

ART. 16 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

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

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente a scomputo.

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

Il diritto alla restituzione, anche parziale, del contributo si prescrive nei termini previsti dall'art. 2946 del Codice civile.

ART. 17 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Si applicano le sanzioni previste all'art. 42 del D.P.R. 380/01 e nello specifico, nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono quindi dovuti:

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

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

Nel caso di pagamento rateizzato le succitate sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

ART. 18 - AZIONI VOLTE AD INCENTIVARE L'ATTIVITA' EDILIZIA

Ai fini della valorizzazione dei fabbricati ricadenti nel Centro Storico (zona A), gli oneri di urbanizzazione sono gratuiti.

Per le attività commerciali, insediate o da insediare in centro storico (zona A) e nel Tessuto Consolidato (zona B), trova applicazione una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 50%.

ART. 19 - MODALITA' DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai fini dell'applicazione della tabella riepilogativa, riferita al calcolo degli oneri di urbanizzazione, si deve far riferimento all'allegato C per l'individuazione delle zone di Centro Storico (zona A), Tessuto Consolidato (zona B) e Aree di completamento e Nuovo Impianto (zona C).

a. Attività residenziali

Il contributo per interventi residenziali è calcolato sulla base dell'allegata tabella riepilogativa.

Il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Superficie Utile Lorda (Sul) interessata dall'intervento, come determinata dalle NdA del PRGC.

Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NdA del PRG con la dizione "Residenziale" e con la dizione "Direzionale" limitatamente agli studi professionali, purché conservino i requisiti propri delle abitazioni e non superino la superficie utile lorda di 150 mq. (studi tecnici, legali, amministrativi, medici, ecc.) per edificio.

b. Attività non residenziali

Il contributo per interventi afferenti attività produttive (industriali e artigianali), commerciali, turistico-ricettive, direzionali è calcolato sulla base dell'allegata tabella riepilogativa.

Per gli interventi relativi a edifici non residenziali il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile lorda (Sul) dell'intervento e più specificatamente:

b.1 attività produttive

Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali e industriali dirette alla trasformazione dei 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.

Il contributo di cui al precedente comma è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 30% della somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

b.2 attività commerciali

Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NdA del PRG, con la dizione "Commerciale".

b.3 attività turistico-ricettive

Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NdA del PRG, con la dizione "Turistico-ricettive".

b.4 attività direzionali

Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NdA del PRG con la dizione "Direzionali" fatto salvo quanto previsto al comma 3 delle attività residenziali.

b.5 destinazioni miste

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

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

b.6 destinazioni per attività private ad interesse collettivo

Per insediamenti e/o attività private di interesse collettivo si intendono tutte le attività di servizio alla persona ma avente natura privata esercitate nell'ambito dei servizi amministrativi, sanitari, assistenziali, culturali, educativi, di ricerca, di spettacolo e sportivi.

Le suddette attività vengono equiparate alle destinazioni "Direzionali".

c. Destinazioni rurali speciali

Il contributo per interventi in aree agricole che non rientrano nei casi di esonero previsti dall'art.9 della Legge 28 gennaio n°10, è calcolato sulla base dell'allegata tabella riepilogativa.

Sono ricompresi nel conteggio degli oneri di urbanizzazione tutti i fabbricati a destinazione abitativa, gli edifici di natura pertinenziale e quelli destinati allo svolgimento della mera attività agricola.

ART. 20 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

Relativamente al calcolo delle sanzioni amministrative da applicarsi per interventi eseguiti in difformità dai titoli abilitativi si rimanda all'allegato B del presente regolamento.

ART. 21 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario introdotto dal comma 4 d-ter, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. 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 o il rilascio di deroghe ai sensi della 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.

Per la determinazione del contributo straordinario, tenuto conto di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di

destinazione d'uso - Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.e.i" e alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019 n. 55-8666 "Modifica all'allegato "A", si fa riferimento all'allegato "A" al presente Regolamento.

ART. 22 - RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTI

Il recupero di sottotetti ad uso abitativo è consentito nei seguenti casi:

- a) Per interventi in conformità al vigente P.R.G.C e al vigente Regolamento Edilizio Comunale, con utilizzo dei criteri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore e con le caratteristiche ed i limiti geometrici di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- b) Per interventi in applicazione della L.R. n. 21/98 e s.m.i., in deroga al PRGC, nei limiti tecnici e geometrici previsti dalla norma speciale della Regione Piemonte in tutte le zone di PRGC con la sola esclusione dei casi in contrasto con le norme di tutela idraulica e di sicurezza.
 - Nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dalla lettera a) del comma 1) del presente articolo, il contributo di costruzione è da computarsi considerando l'intervento edilizio come 'ampliamento' ovvero autodeterminando la quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base della Sul resa abitabile ed, infine, il contributo afferente la quota del costo di costruzione utilizzando il modello LL.PP. 801/77.
 - Nel caso di cui ricorrano le condizioni previste dalla lettera b) del comma 1) del presente articolo, il contributo di costruzione è da computarsi secondo quanto previsto dalla L.R. del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i. ovvero la quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere calcolata sulla volumetria virtuale resa abitabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione (quindi senza la riduzione prevista nei casi di ristrutturazione). La volumetria virtuale è determinata non sulla volumetria vuoto per pieno, ma moltiplicando la superficie oggetto d'intervento per un'altezza di m. 3,00; pertanto, sulla base del presente Regolamento che prevede come parametro di utilizzo la Sul, si ritiene corretto l'utilizzo della Sul resa abitabile. La quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stesse modalità adottate per le nuove costruzioni, utilizzando il modello di cui al modello LLPP 801/77, assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio. Nel caso in cui la parte di sottotetto reso abitabile in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i. non costituisca un'unità immobiliare autonoma ed abbia caratteristiche tecniche tali da non configurare un uso indipendente da un'unità immobiliare principale e le caratteristiche oggettive di collegamento connotano un indubbio legame pertinenziale con l'esistente, l'applicazione della riduzione al 50% del contributo di costruzione è subordinata al deposito della dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Nel caso in cui venga richiesto in un tempo successivo lo scioglimento del vincolo imposto con atto notarile di pertinenzialità assunto ai fini della riduzione per il legame con l'unità abitativa principale (al fine di conferire autonomia dei nuovi locali), il richiedente dovrà corrispondere il 50 % del contributo del costo di costruzione non pagato in origine, utilizzando le tariffe vigenti al momento della richiesta di scioglimento del vincolo stesso.

ART. 23 - RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI

Il rilascio del permesso di costruire, o la assunzione di efficacia della SCIA alternativa al Permesso di Costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003 n°9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 3, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla Sul resa abitativa, in virtù dell'impostazione del presente regolamento, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base degli elenchi prezzi di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

Il contributo di cui al precedente comma 2 è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

ART. 24 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Fatta salva la possibilità di realizzazione diretta e a scomputo delle opere di urbanizzazione, la definizione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta per i piani esecutivi di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i. è regolamentata dalla convenzione edilizio-urbanistica.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è determinato sulla base del computo metrico estimativo delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento previste dal progetto. Tale contributo non può essere inferiore a quello degli oneri tabellari. Nei casi in cui lo sia dovrà farsi luogo al versamento a conguaglio degli oneri tabellari.

Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più titoli abilitativi, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per

ogni singolo lotto, in modo da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o alla validità delle SCIA, eventuali pagamenti a saldo.

In data anteriore a quella convenuta per la stipula della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste nello specifico articolo del presente Regolamento.

Le disposizioni di cui sopra si applicano, per quanto compatibili, ai permessi di costruire convenzionati.

ART. 25 - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO ONERI

Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti all'intervento nei limiti delle normative di settore.

L'attuazione delle aree di intervento, soggetta a permesso di costruire convenzionato, comporta l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate dal Comune.

La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra il Comune ed il soggetto proponente e, a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, quest'ultimo è tenuto a produrre fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello richiesto dal Comune calcolato ai sensi del presente regolamento.

Al momento dell'ultimazione dei lavori, e comunque prima del collaudo delle opere da parte del Comune, dovrà essere prodotta la contabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse.

Il collaudo delle opere è eseguito dal Comune con oneri a carico dei privati (opere realizzate da imprese e da privati).

Nel caso di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:

- costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
- costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
- costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune in relazione a lotti non ancora interamente realizzati.

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. Detta penale dovrà essere versata al

Comune dal soggetto proponente all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere, fatte salve ulteriori e diverse prescrizioni nella convenzione edilizio-urbanistica.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente darà diritto all'ottenimento dello scomputo totale dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria calcolate ai sensi del presente regolamento.

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

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 nei precedenti articoli 12 e 14.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione eseguite dal richiedente il permesso di costruire su aree assoggettate all'uso pubblico.

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 dei lavori. In caso inadempienza alla suddetta obbligazione, il Comune escuterà la polizza fidejussoria fino alla concorrenza del valore delle opere non realizzate e/o non eseguite "a regola d'arte".

ART. 26 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE

Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi in conformità a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale Comunale, la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del proponente e verificato dall'Uffici comunale competente.

Il valore delle aree da monetizzare deve essere versato al Comune in un'unica soluzione secondo le disposizioni dell'art. 12 e non potrà essere rateizzato.

In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.

ART. 27 - RINVIO A NORME DI LEGGE O DI REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente normato nel presente Regolamento si rinvia alle norme di carattere generale contenute nel Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Si intendono richiamate tutte le disposizioni regolamentari comunali emanate o emanande riguardanti l'applicazione di agevolazioni sul contributo di costruzione.

INDICE

ART. 1 - OGGETTO.....	1
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 3 - MOMENTO DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO	1
ART. 4 - INTERVENTI SOGGETTI A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	2
ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	2
ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	2
ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA.....	2
ART. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE.....	3
ART. 9 - INTERVENTI CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	3
ART. 10 - CASI PARTICOLARI	4
ART. 11 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	4
ART. 12 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO	5
ART. 13 - RIDUZIONI ED ESENZIONI	5
ART. 14 - RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	5
ART. 15 - GARANZIE FIDEJUSSORIE	6
ART. 16 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO	7
ART. 17 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO ..	7
ART. 18 - AZIONI VOLTE AD INCENTIVARE L'ATTIVITA' EDILIZIA	7
ART. 19 - MODALITA' DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	8
ART. 20 - SANZIONI AMMINISTRATIVE	9
ART. 21 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO	9
ART. 22 - RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTI.....	10
ART. 23 - RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI	11
ART. 24 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	11
ART. 25 - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO ONERI.....	12
ART. 26 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE.....	13
ART. 27 - RINVIO A NORME DI LEGGE O DI REGOLAMENTI.....	13

TABELLA RIEPILOGATIVA	Oneri di Urbanizzazione destinazioni Residenziale, Rurali, Commerciali, Turistico-Ricettive, Industriali e Artigianali		
----------------------------------	---	--	--

Tipo di attività <i>1</i>	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali <i>2</i>		OO.UU. 1° €/mq <i>3</i>	OO.UU. 2° €/mq <i>4</i>
Insediamenti residenziali	Centro storico (zona A)		GRATUITO	GRATUITO
	Tessuto consolidato (zona B)	<i>Ristrutturazioni</i> *	22,56 €	30,17 €
		<i>Nuovi insediamenti</i>	36,10 €	48,27 €
	Aree di completamento e nuovo impianto (zona C)	<i>Aree di completamento</i>	36,10 €	48,27 €
<i>Aree di nuovo impianto</i>		45,12 €	60,34 €	
Destinazioni rurali speciali	<i>Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10</i>		36,10 €	48,27 €
Attività commerciali	S. ≤ 200 mq	<i>Nuovi insediamenti</i> Zone A e B	28,20 €	6,79 €
		<i>(Oneri ridotti del 50% per le zone A e B)</i> Zone C	56,40 €	13,58 €
		<i>Ristrutturazioni</i> * Zone A e B	14,10 €	3,40 €
		<i>(Oneri ridotti del 50% per le zone A e B)</i> Zone C	28,20 €	6,79 €
	200 mq < S < 2000 mq	<i>Nuovi insediamenti</i>	67,68 €	13,58 €
		<i>Ristrutturazioni</i> *	33,84 €	6,79 €
S ≥ 2000 mq	<i>Nuovi insediamenti</i>	84,60 €	13,58 €	
	<i>Ristrutturazioni</i> *	42,30 €	6,79 €	
Attività direzionali	<i>Nuovi insediamenti</i>	84,60 €	13,58 €	
	<i>Ristrutturazioni</i> *	42,30 €	6,79 €	
Attività turistico-ricettive	<i>Nuovi insediamenti</i>	23,69 €	22,81 €	
	<i>Ristrutturazioni</i> *	19,74 €	19,01 €	
Attività produttive, industriali e artigianali	<i>Nuovi insediamenti</i>	9,40 €	3,02 €	
	<i>Ristrutturazioni</i> *	7,52 €	2,42 €	

Urbanizzazione indotta – Ai sensi dell'art. 19 del DPR 380/2001 e s.m.i, gli importi dovuti quale contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, necessari per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, sono stabiliti nella misura del 30% degli oneri di urbanizzazione dovuti (OO.UU. 1° + OO.UU. 2°)

*** (CON AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO)**