

COMUNE DI
FONTANETO D'AGOGNA (NO)



Regolamento Comunale di disciplina del Contributo di Costruzione

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28/11/2018

consulenza:

dott. urb. Federico Tenconi

| | |
|---|---|
| GT. plan | territorio urbanistica ambiente |
| | Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali |
| laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464 gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951 | |

Ottobre 2018

INDICE

Art. 1 – Oggetto

Titolo I - Disciplina generale

Art. 2 - Tempo della determinazione del contributo

Art. 3 - Procedimento

Art. 4 - Tempi e modalità di pagamento

Titolo II - Oneri di urbanizzazione

Capo I - Oneri tabellari

Art. 5 - Determinazione dell'importo

Art. 6 - Esclusioni

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

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

Art. 9 - Varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività

Art. 10 - Interventi residenziali

Art. 11 - Interventi non residenziali

Art. 12 - Interventi per attività produttive

Art. 13 - Interventi per attività commerciali

Art. 14 - Interventi per attività turistico - ricettive

Art. 15 - Interventi per attività direzionali

Art. 16 – Interventi edilizi minori e accessori

Art. 17 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Art. 18 - Destinazioni miste

Capo II - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

Art. 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Art. 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici

Art. 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

Art. 24 - Piani esecutivi convenzionati

Art. 25 - Permessi di costruire convenzionati

Art. 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

Art. 27 - Piani per insediamenti produttivi

Art. 28 - Criteri di monetizzazione degli standard ad uso pubblico

Titolo III - Costo di costruzione

Art. 29 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

Art. 30 - Esclusioni

Art. 31 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Art. 32 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV - Restituzione del contributo, sanzioni amministrative e concessioni in sanatoria

Art. 33 - Restituzione del contributo

Art. 34 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Art. 35 - Permesso di costruire in sanatoria

Art. 36 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

Titolo V - Disposizioni transitorie

Art. 37 - Disposizioni transitorie

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 - Oggetto

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività – ove ne ricorrano i presupposti -, sono allegati il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano abbattuti del 10%, nonché, per gli edifici residenziali di nuova costruzione, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritte dal progettista.

2. Alla denuncia di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo il quale deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione dello Sportello per l'edilizia da notificare al richiedente entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

3. In ogni caso, lo sportello per l'edilizia può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello versato, sarà dovuta la maggior somma.

Art. 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio attività, al momento della presentazione fatto salvo eventuale conguaglio quantificato da parte dello sportello per l'edilizia nei trenta giorni successivi alla presentazione.

2. L'interessato può chiedere che la quota del contributo di costruzione venga rateizzata con le seguenti modalità:

- a. Il contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) è corrisposto in un'unica rata, da versare ai Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio dell'atto autorizzativo (Permesso di Costruire, S.C.I.A., comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere connesse ecc..) quando l'importo dei medesimi non superi i 4.000,00 Euro;
- b. Quando l'importo del Contributo di Costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a seguito di richiesta scritta dell'interessato, in quattro rate eguali semestrali, di cui:

- la "prima rata" deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio dell'atto autorizzativo edilizio;
- la "seconda rata" allo scadere del primo semestre successivo alla data di rilascio dell'atto autorizzativo;
- la "terza rata" allo scadere dell'anno successivo alla data di rilascio dell'atto autorizzativo;
- l'"ultima rata" al termine del terzo semestre successivo alla data medesima;

c. La rateizzazione non dà luogo ad interessi;

d. Se il Permesso di Costruire o S.C.I.A. è rilasciato "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate, la quota del Contributo di Costruzione (OO.UU. e Costo di costruzione) trattandosi di sanzione amministrativa, non può essere rateizzata bensì deve essere corrisposta in un'unica soluzione.

e. Nel Permesso di Costruire verranno indicate le date di scadenza e l'importo di ciascuna rata.

f. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda, terza e quarta rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi. La garanzia fidejussoria deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste ai sensi dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse;

3. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale fatti salvi eventuali diversi accordi fra gli obbligati da comunicare e condividere con il Comune.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - ONERI TABELLARI

Art. 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 definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 16.
2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art. 6 - Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 17 s.m.i..
2. Ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche i soggetti di cui all'Art. 2, comma 2 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109.

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

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, Art. 8, è oneroso. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. L'interessato è tenuto al versamento dell'importo commisurato al saldo, se positivo.
2. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m. i., Art. 48, comma 1, lett. a).
3. Per mutamento di destinazione d'uso senza opere si intende il passaggio tra le categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, Art. 8, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedenti e 18 mesi successivi alla comunicazione della variazione.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso con applicazione dei parametri di cui al punto 1 del precedente art. 7, più la corresponsione del contributo di costruzione considerando la nuova destinazione.

Art. 9 - Varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Art. 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del "volume della costruzione", come definito dal vigente Regolamento Edilizio, *ovvero la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore*
2. Per gli interventi di ristrutturazione, che interessino solo una parte del fabbricato, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato solo su tale parte con le modalità di cui al precedente comma 1.

Art. 11 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della "superficie utile lorda della costruzione" come definita dal vigente Regolamento Edilizio, *ovvero la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.*
2. Per gli interventi di ristrutturazione che interessino solo una parte del fabbricato, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato solo su tale parte con le modalità di cui al precedente comma 1.

Art. 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della allegata tabella C.
2. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s. m. i (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

Art. 13 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della allegata tabella D.
2. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale, ai fini del presente regolamento, i pubblici esercizi (bar e ristoranti), l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

Art. 14 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico – ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere e strutture simili come definite dalla L.R. 14/95 e succ. m. e i.) è calcolato sulla base della allegata tabella D.

Art. 15 - Interventi per attività direzionali

Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della allegata tabella D.

Art. 16– Interventi edilizi minori: bassi fabbricati

1. Per la realizzazione di bassi fabbricati come definiti dall'art 4 punto 3.5 delle Norme di attuazione del PRG vigente, e strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee da realizzarsi fuori terra è prevista la corresponsione di un contributo pari al:
60% della s.n.r (superficie non residenziale). x (costo costruzione dei nuovi edifici residenziali determinato annualmente su base ISTAT) x 5%
2. E' fatto salvo quanto previsto dell'articolo 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.
3. Dagli interventi di cui al precedente comma 1 sono esclusi i manufatti collegati alle gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere.

Art. 17 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della allegata tabella D.

Art. 18 - Destinazioni miste

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

CAPO II - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ed il soggetto richiedente la denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 25 e 26 le obbligazioni indicate al precedente comma.

Art. 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, quantificato in base al più recente Prezzario della Camera di Commercio di Milano.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività.
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 e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.
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.

Art. 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari.

CAPO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Art. 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 6, commi 8 e 9 della Legge Regionale del Piemonte 4 ottobre 2018, n. 16 e succ. m. e i. con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
2. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 7 della Legge Regionale del Piemonte 4 ottobre 2018, n. 16 e succ. m. e i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
3. In riferimento ai precedenti commi 1 e 2, non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i..

Art. 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline e autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto) e secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici e locali deposito ad essi pertinenti.

Art. 24 - Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e succ. m. e i., definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento sulla base del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Nell'ipotesi in cui il contributo così come sopra computato sia inferiore a quello degli oneri tabellari, dovrà essere corrisposta la differenza a favore del Comune.
3. La Giunta comunale stabilisce le modalità di esecuzione delle opere a scomputo di cui al precedente comma e le caratteristiche minime delle stesse da valutarsi, per quanto riguarda l'aspetto tecnico, da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.
5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli

permessi di costruire ovvero alla data di presentazione segnalazioni certificate di inizio attività.

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

Art. 25 - Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 24.

Art. 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto al successivo art. 27, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Art. 27 - Piani per insediamenti produttivi

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

Art. 28 - Criteri di monetizzazione degli standard ad uso pubblico

1. Ai sensi dell'Art. 6 delle N.T.A. sono previsti standard a parcheggi destinati all'uso pubblico, da realizzarsi e garantirsi da parte degli attuatori degli interventi di edilizia privata;

2. Atteso che le stesse norme, al comma 5°, prevedono la possibilità che possa essere convertito in monetizzazione l'obbligo di realizzare e garantire gli standard a parcheggio pubblico e ciò nei casi in cui si ritenga inopportuno ed inadeguato realizzare le previsioni;

3. Considerato inoltre che la deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 prevede, all'art. 8 comma 5 dell'allegato A, che per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il fabbisogno dei posti parcheggio e/o verde è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi e verde di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento;

4. Con Delibera di Giunta Comunale n. 55 del 2014 sono stati individuati i criteri di riconoscimento della possibilità di monetizzazione delle aree a standard a parcheggio nei seguenti:

- Assoluto insufficiente dimensionamento dell'area ai fini del suo utilizzo funzionale.
- Presenza di lotto edificatorio privo di sufficiente area adiacente la viabilità pubblica esistente da servire.
- Impedimento legale derivante da norme del Codice della Strada.
- Interferenza insanabile con previsioni di PRGC in contrasto.
- Surplus di aree a parcheggio presenti nel lambito dell'area di riferimento.

5. Ritenuto che tali criteri possano essere esaustivi rispetto alle condizioni da verificarsi e che con tali criteri il Servizio Tecnico ben possa operare, con oggettività ed imparzialità,

nell'esame delle istanze edilizie per nuove realizzazioni da attuarsi nelle aree soggette alle norme sul rilascio degli standard a parcheggi:

6. Vista la scheda tecnica redatta dal Servizio Tecnico, ad allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale N. 55/2014 si individua in €. 110,00/mq il valore di indennità definitiva di espropriazione ed il costo unitario a mq per una struttura destinata a pubblico parcheggio; da valersi anche per la monetizzazione prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268.

Analogamente, per quanto riguarda la destinazione a verde pubblico, si individua in € 35,00/mq il valore di indennità definitiva di espropriazione ed il costo unitario a mq per una struttura destinata a verde pubblico.

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 29 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Art. 30 - Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17 s.m.i.;
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1 s.m.i..

Art. 31 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

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

2. Con apposita Deliberazione della Giunta Comunale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

3. Il permesso di costruire relativo a nuove costruzioni o ampliamenti di impianti destinati ad attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano abbattuti del 10%, nella misura di seguito indicata:

- Edifici di interesse turistico-ricettivo: 4 %;
- Edifici commerciali: 5 %;
- Edifici a carattere direzionale: 7 %.

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

5. Per le varianti ai permessi di costruire ,e/o segnalazioni certificate di inizio attività è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo 23 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computata sul costo documentato dell'intervento delle attività così come prescritto al precedente comma 3.

7. Ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle 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. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Art. 32 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti con finalità residenziali esclusa la demolizione e ricostruzione il contributo per il costo di costruzione è determinato con l'aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano abbattuti del 10%.
2. Per gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti con finalità turistico-ricettive, commerciali e direzionali il contributo per il costo di costruzione è determinato così come indicato al precedente articolo 31 comma 3.
3. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione come indicato ai precedenti commi.

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA

Art. 33 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme previa richiesta dell'avente diritto nel termine di sessanta giorni dalla previsione a bilancio delle somme relative, successivamente ai quali decorrono gli interessi legali.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.

Art. 34 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

Art. 35 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo come di seguito richiamato:
 - nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia;
 - nel caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista per gli interventi onerosi di cui all'articolo 16 dello stesso D.P.R. 380/ 2001 e s.m.i.
2. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Nell'ipotesi di totale difformità ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/ 2001 e s.m.i. od in caso di varianti essenziali ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 8 luglio 1999 n. 19, l'oblazione è calcolata con riferimento all'intera opera oggetto del permesso.
4. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione.
5. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

Art. 36 –Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

1. Ai fini della determinazione degli importi di cui all'articolo 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., alla Denuncia di inizio attività e alla Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, dovrà essere sempre allegato il computo metrico estimativo degli interventi basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano abbattuti del 10% nonché la quantificazione dei volumi e/o superfici.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 37 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

Allegati:

tabelle A,B,C,D determinazione dei valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
tabella E: disciplina del contributo di costruzione.

| TABELLA A – AGGIORNAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALI | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | <i>ripartizione</i> | <i>Valore OO.UU. 1998</i> | <i>Valore OO.UU. 2006</i> | <i>Valore OO.UU. 2018</i> |
| OO.UU. primaria | 49,88% | 4,02 | 5,49 | 5,98 |
| OO.UU. secondaria | 50,12% | 4,03 | 5,52 | 6,02 |
| Totale OO.UU. | 100% | 8,05 | 11,00 | 12,00 |

Nota: il valore di ripartizione è riferito alla Delibera di Giunta n. 37 del 7.2.1998 nella quale si era provveduto alla determinazione delle quote di contributo e rispettivi valori relativi agli Oneri di Urbanizzazione, poi aggiornati nel 2006.

| TABELLA B - ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE E AGRICOLO | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| <i>aree normative di PRG</i> | <i>tipologia di intervento</i> | <i>% applicazione zona (*)</i> | <i>% applicazione intervento (*)</i> | <i>oo.uu. 1° €/mc</i> | <i>oo.uu. 2° €/mc</i> | <i>oo.uu. Totali €/mc</i> |
| Aree ambientali: storiche RS e documentarie RA | Ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico | 60% | 60% | 2,15 | 2,17 | 4,32 |
| Aree ambientali: storiche RS e documentarie RA | Ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e/o recupero di volumi/casseri | 60% | 80% | 2,87 | 2,89 | 5,76 |
| Aree residenziali esistenti RE | Ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico | 80% | 60% | 2,87 | 2,89 | 5,76 |
| Aree residenziali esistenti RE | Ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e/o recupero di volumi/casseri | 80% | 80% | 3,83 | 3,85 | 7,68 |
| Aree residenziali di completamento RC e nuovo impianto RN | Ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico | 100% | 60% | 3,59 | 3,61 | 7,20 |
| Aree residenziali di completamento RC e nuovo impianto RN | Ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e/o recupero di volumi/casseri | 100% | 80% | 4,78 | 4,82 | 9,60 |
| Aree residenziali di completamento RC e nuovo impianto RN | Nuova edificazione | 100% | 100% | 5,98 | 6,02 | 12,00 |
| Aree agricole per destinazioni non rurali H | Ampliamento | 80% | 80% | 3,83 | 3,85 | 7,68 |
| Aree agricole per destinazioni non rurali H | Nuova edificazione | 80% | 100% | 4,78 | 4,82 | 9,60 |

TABELLA C- ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

| classificazione per tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto | | costo oo.uu. per unità di utenza | | parametro % | costo oo.uu. per un. di ut. E per att. prod. | | coeff. % per n. addetti (per oo.uu. 2°) | | | | costo opere urbanizzazione 2° €/mq | | | | costo totale oo.uu. €/mq | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------|--|-----------|---|--------|----------|-------|------------------------------------|--------|----------|-------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | oo. uu. 1° | oo.uu. 2° | | oo. uu. 1° | oo.uu. 2° | <50 | 51-200 | 201-1000 | >1001 | <50 | 51-200 | 201-1000 | >1001 | <50 | 51-200 | 201-1000 | >1001 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| densità < 40 mq/add | trasf. Mat. Prime | 11,00 | 5,60 | 100% | 11,00 | 5,60 | 90% | 90% | 100% | 100% | 5,04 | 5,04 | 5,60 | 5,60 | 16,04 | 16,04 | 16,60 | 16,60 |
| | ind. Meccaniche | 11,00 | 5,60 | 100% | 11,00 | 5,60 | 70% | 80% | 90% | 100% | 3,92 | 4,48 | 5,04 | 5,60 | 14,92 | 15,48 | 16,04 | 16,60 |
| | ind. Mecc prec. Elettron. Ottica | 11,00 | 5,60 | 70% | 7,70 | 3,92 | 70% | 80% | 90% | 100% | 2,74 | 3,14 | 3,53 | 3,92 | 10,44 | 10,84 | 11,23 | 11,62 |
| densità 40-70 mq/add | trasf. Mat. Prime | 11,00 | 5,60 | 80% | 8,80 | 4,48 | 100% | 100% | 100% | 100% | 4,48 | 4,48 | 4,48 | 4,48 | 13,28 | 13,28 | 13,28 | 13,28 |
| | ind. Manifatt. Varie | 11,00 | 5,60 | 70% | 7,70 | 3,92 | 70% | 80% | 90% | 100% | 2,74 | 3,14 | 3,53 | 3,92 | 10,44 | 10,84 | 11,23 | 11,62 |
| densità 71-150 mq/add | trasf. Mat. Prime | 11,00 | 5,60 | 60% | 6,60 | 3,36 | 100% | 100% | 100% | 100% | 3,36 | 3,36 | 3,36 | 3,36 | 9,96 | 9,96 | 9,96 | 9,96 |
| | ind. Manifatt. Varie | 11,00 | 5,60 | 50% | 5,50 | 2,80 | 70% | 80% | 90% | 100% | 1,96 | 2,24 | 2,52 | 2,80 | 7,46 | 7,74 | 8,02 | 8,30 |
| densità > 151 mq/add | trasf. Mat. Prime | 5,50 | 2,80 | 50% | 2,75 | 1,40 | 100% | 100% | 100% | 100% | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 4,15 | 4,15 | 4,15 | 4,15 |
| | ind. Manifatt. Varie | 5,50 | 2,80 | 50% | 2,75 | 1,40 | 100% | 100% | 100% | 100% | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 4,15 | 4,15 | 4,15 | 4,15 |

TABELLA D - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI DIREZIONALI TURISTICO-RICETTIVE E SPORTIVE

| <i>tipo attività riferita alla destinazione di PRG vigente</i> | <i>sup. netta S mq</i> | <i>oo. uu. 1°</i> | | <i>oo. uu. 2°</i> | | <i>oo.uu. Totale</i> |
|--|--|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| | | <i>€/mq</i> | <i>parametro %</i> | <i>€/mq</i> | <i>parametro %</i> | <i>€/mq</i> |
| terziario commerciale (nuovi insediamenti) TN | S < 200 mq | 20,80 | 80% | 5,20 | 80% | 26,00 |
| | 201mq < S > 2000mq | 23,40 | 90% | 5,85 | 90% | 29,25 |
| | S > 2001mq | 26,00 | 100% | 6,50 | 100% | 32,50 |
| terziario commerciale (ristrutturazione) TE | S < 200 mq | 12,48 | 60% | 3,90 | 60% | 16,38 |
| | 201mq < S > 2000mq | 14,56 | 70% | 4,55 | 70% | 19,11 |
| | S > 2001mq | 20,80 | 80% | 5,20 | 80% | 26,00 |
| terziario direzionale (nuovi insediamenti) TD | | 31,20 | 120% | 6,50 | 100% | 37,70 |
| terziario direzionale (ristrutturazione) TD | | 26,00 | 100% | 6,50 | 100% | 32,50 |
| turistico-ricettivo e sportivo (nuovi insediamenti) TA - TS | | 31,20 | 120% | 6,50 | 100% | 37,70 |
| turistico-ricettivo e sportivo (ristrutturazione) TA -TS | | 26,00 | 100% | 6,50 | 100% | 32,50 |
| attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio | fino a 800 mq di sup. interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette €/mq 1,00 | | | | | |
| attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio | oltre 801 mq di sup. interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette €/mq 0,60 | | | | | |
| attrezzature di interesse comune realizzate da Enti non aventi scopo di lucro | 1/10 dei valori relativi alle attività commerciali | | | | | |

| TABELLA E - Disciplina del contributo di costruzione | | | | | | | | | | | |
|---|----------|------|-----------------------------|-----------|------|--|-----------|------|--|-----------|------|
| ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI | | | | | | | | | | | |
| Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977) | | | Tipologia residenziale | | | Ubicazione | | | Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1) | | |
| Classi (2) | Aliquote | | Definizione | Parametro | | Definizione | Parametro | | Definizione | Parametro | |
| I - V | A 1 | 5% | Unifamiliare Bifamiliare | B 1 | 1,00 | All'interno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865) | C1 | 0,90 | if < 1 mc./mq. | D 1 | 1,10 |
| VI - VIII | A 2 | 6% | | | | | | | 1 < if < 2 mc./mq. | D 1 | 1,00 |
| IX - X | A 3 | 8% | Condominiale | B 2 | 1,10 | All'esterno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865) | C2 | 1,00 | if > 2 mc./mq. | D 1 | 1,10 |
| XI | A 4 | 12 % | | | | | | | | | |

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

(2) Classi di edifici stabilite dall'articolo 8 D.M. 10 maggio 1977.

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

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