



COMUNE DI CAVAGLIETTO



REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

Approvato con D.C.C. n. 03 del 23.Apr.2024.

IL TECNICO

Marco Bordin

IL SINDACO

Lanaro Laura

IL SEGRETARIO

Dorella Lorenzi

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Marco Bordin

INDICE

Premesse

- La legislazione nazionale	<i>pag. 4</i>
- I provvedimenti regionali	<i>pag. 5</i>
- Gli orientamenti giurisprudenziali	<i>pag. 5</i>
- Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione	<i>pag. 6</i>

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Onerosità degli interventi	<i>pag. 7</i>
Articolo 2 – Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione	<i>pag. 7</i>
Articolo 3 – Tempi e modalità di pagamento	<i>pag. 8</i>
Articolo 4 – Garanzie e fidejussioni	<i>pag. 9</i>

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 5 – Determinazione dell'importo	<i>pag. 10</i>
Articolo 6 – Interventi residenziali	<i>pag. 10</i>
Articolo 7 – Realizzazione della prima abitazione	<i>pag. 10</i>
Articolo 8 – Edilizia economica e popolare	<i>pag. 11</i>
Articolo 9 – Recupero dei sottotetti e recupero funzionale dei rustici	<i>pag. 11</i>
Articolo 10 – Bassi fabbricati, rimesse, legnaie, depositi attrezzi	<i>pag. 12</i>
Articolo 11 – Interventi per attività produttive	<i>pag. 12</i>
Articolo 12 – Piani per insediamenti produttivi	<i>pag. 13</i>
Articolo 13 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private	<i>pag. 13</i>
Articolo 14 – Interventi per attività commerciali, turistico – ricettive, direzionali	<i>pag. 13</i>
Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive	<i>pag. 14</i>
Articolo 16 – Mutamento della destinazione d'uso	<i>pag. 14</i>
Articolo 17 – Varianti al permesso di costruire o alla SCIA	<i>pag. 16</i>

<i>Articolo 18 – Interventi edilizi non ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Articolo 19 – Fabbricati rurali non in esenzione</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Articolo 20 – Fabbricati ex rurali</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Articolo 21 – Scomputo e realizzazione delle opere di urbanizzazione</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Articolo 22 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Articolo 23 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo</i>	<i>pag. 20</i>

TITOLO III – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

<i>Articolo 24 – Quota di contributo afferente al costo di costruzione</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Articolo 25 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a edifici esistenti</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Articolo 27 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni</i>	<i>p. 22</i>
<i>Articolo 28– Varianti e interventi edilizi non ultimati entro i termini</i>	<i>pag. 22</i>

TITOLO IV – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

<i>Articolo 29 – Ambito di applicazione</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Articolo 30 – Modalità di calcolo</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Articolo 31 – Destinazione e modalità di versamento del contributo</i>	<i>pag. 27</i>
<i>Articolo 32 – Esclusioni</i>	<i>pag. 28</i>

TITOLO V – AGEVOLAZIONI

RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

SANZIONI AMMINISTRATIVE

PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

<i>Articolo 33 – Agevolazioni</i>	<i>pag. 29</i>
<i>Articolo 34– Restituzione del contributo</i>	<i>pag. 30</i>
<i>Articolo 35 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo</i>	<i>pag. 30</i>
<i>Articolo 36 – Permesso di costruire in sanatoria</i>	<i>pag. 30</i>

<i>Allegati</i>	<i>pag. 32</i>
------------------------	-----------------------

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 o TUE) ha ripreso, all'art. 16, i contenuti della citata legge 10/77, mantenendo invariati i criteri di determinazione.

Gli oneri di urbanizzazione (OOUU) e il contributo sul costo di costruzione (CCC) sono due distinte quote del contributo di costruzione, come è pacificamente desumibile dall'articolo 16 del DPR 380/2001, che ha compendiato la previgente disciplina degli articoli 3, 4, 5 e 6 della citata L. 10/1977. Tuttavia, una chiara differenza di presupposto tra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione non è stata mai esplicitamente sancita da disposizioni legislative, ed è stata perciò elaborata nel tempo dalla giurisprudenza, che è in prevalenza orientata a ritenere come i primi espletino la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, mentre i secondi si configurino quale compartecipazione economica del Comune all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.

Alla differente connotazione dei due tributi consegue che gli oneri di urbanizzazione sono esigibili solo in relazione a interventi edilizi che incrementino il carico urbanistico e proporzionatamente all'entità di tale aumento, mentre il contributo sul costo di costruzione può essere imposto anche sull'esecuzione di opere rilevanti per il loro valore economico, pur se non incrementative del carico urbanistico.

In apparente contrasto con tale impostazione può sembrare il "contributo straordinario" introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), della legge 11/11/2014, n. 164: all'articolo 16, comma 4, del DPR 380/2001, con l'aggiunta della lettera d ter), si stabilisce infatti che la quota relativa agli oneri di urbanizzazione sia determinata anche in ragione "del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"; il 50% (almeno) di tale plusvalore deve essere corrisposto al Comune "sotto forma di contributo straordinario". Tale contributo, ancorché assimilato dal TUE al genus degli oneri di urbanizzazione, parrebbe più simile al contributo sul costo di costruzione, quantomeno per il presupposto della sua debenza, non tanto correlato all'incremento di carico urbanistico, quanto a quello del valore immobiliare. In ogni caso è pacifico che anche la corresponsione al Comune di queste somme sia legata all'ottenimento di un titolo abilitativo edilizio.

Per incentivare il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, dapprima l'art. 17, comma 1, della L. 164/2014, e, in ultimo, l'articolo 10, comma 1, della L. 120/2020 hanno introdotto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 ulteriori disposizioni che consentono ai comuni di ridurre, o addirittura azzerare, i contributi di costruzione relativi agli interventi di ristrutturazione.

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..

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 16/2018, che ha abrogato le leggi regionali n. 21/98 e 9/03, nonché il capo I e l'art. 14 della L.R. 20/09, la Giunta Regionale ha emanato la DGR n. 55-8666 del 29/03/2019, con la quale ha modificato l'Allegato A alla precedente DGR 22-2974.

La predetta L.R. 16/2018 ha inoltre modificato il testo dell'articolo 52 della L.R. 56/1977 ("Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali."), chiarendo che "le spese di urbanizzazione" (cioè gli oneri) "sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione" e comunque limitatamente all'entità di tale incremento.

Gli orientamenti giurisprudenziali

Come afferma una recente sentenza del TAR Piemonte (n. 213 del 2021), "la maggioritaria giurisprudenza da tempo si è evoluta nel senso di ritenere che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti (in ipotesi anche per il mero mutamento di destinazione d'uso senza opere) allorché un intervento determini un maggiore carico urbanistico", mentre non sono legittimamente imponibili agli interventi che, pur sostituendo integralmente preesistenti edifici, non ne aumentino la Sul o il Volume e non modifichino la destinazione d'uso introducendone di nuove che richiedano maggiori dotazioni di standard urbanistici, ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/1977.

Unica (apparente) eccezione, rinvenibile nella giurisprudenza anche recente, rispetto al principio sopra enunciato, è il caso in cui, pur a parità di consistenza edilizia e di destinazione d'uso, venga incrementato il numero delle unità immobiliari; in tal caso infatti, è consolidato orientamento del giudice che il frazionamento, seppure non richieda il reperimento di maggiori aree per standard, determini comunque un più intensivo utilizzo di quelle esistenti e debba perciò essere assoggettato al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura congrua all'incremento di carico urbanistico indotto.

Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione

Ai sensi dell'art. 16, comma 6, del D.P.R. 380/2001, 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.

L'aggiornamento effettuato con il presente documento tiene conto, oltre che dell'impianto definito dalla D.C.R. n. 179-4170 del 26/05/1977 e s.m.i., anche delle successive evoluzioni legislative statali e regionali e degli orientamenti espressi dalla giurisprudenza.

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 mediante permesso di costruire (PdC), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), o comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) che determinano un maggior carico urbanistico, per quanto riguarda la debenza degli oneri, e/o la realizzazione di opere che incrementano il valore economico dell'immobile derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso.*
2. *Danno luogo a un aumento del carico urbanistico gli interventi che inducono un maggiore fabbisogno di standard o di opere di urbanizzazione o che comportino un più intensivo utilizzo delle dotazioni esistenti:*
 - a) *nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, con la sola esclusione di quelli non superiori al 20%, degli edifici residenziali unifamiliari; qualora l'ampliamento superi il 20%, il contributo è applicato all'intero ampliamento; per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;*
 - b) *ristrutturazione urbanistica;*
 - c) *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;*
 - d) *recupero di sottotetti e rustici ai sensi della Legge Regionale 16/2018;*
 - e) *frazionamento di unità immobiliari.*

Articolo 2 – Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione.

1. *Il contributo di costruzione **non è dovuto**:*
 - a) *nei casi previsti dall'articolo 6, comma 1 (attività edilizia libera), e dall'articolo 17, comma 3, del DPR 380/2001, nonché per le attività di edilizia libera previste dal REC;*
 - b) *nei casi previsti dall'articolo 9 della L 122/1989 (parcheggi pertinenziali al piano terreno degli edifici) e comunque per le autorimesse pertinenziali, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di volume dell'edificio principale;*
 - c) *nei casi previsti dall'art. 20, commi 7 e 8, della L 153/1994, per cui la volumetria necessaria alla 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 lett. b) del comma 3 dell'art. 17 del DPR 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 **solii 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 DPR 380/2001;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) e all'articolo 6 bis del DPR 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico;
 - 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 L 94/1982;
 - d) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del DPR 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 DPR 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 in misura non inferiore al 20% 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 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;
 - 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;
 - CILA: in unica soluzione al momento della presentazione;
- 3.** Il contributo relativo al **costo di costruzione** è versato prima dell'inizio lavori.

4. *Se l'importo del contributo sul costo di costruzione è superiore a € 2.000,00, a richiesta dell'interessato, può essere versato in due rate pari al 50% cadauna: una prima dell'inizio e l'altra prima della fine dei lavori;*
5. *È 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 e sottotetti a fini abitativi, ai sensi della L.R. 16/2018
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. 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).*

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. Il contributo relativo alle strutture accessorie alla residenza è disciplinato dall'articolo 10 del presente regolamento.*

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 (come sostituita dalla DCR n. 615 del 01/02/2000), 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 citata Tab C (cfr. Allegato 2 al presente Regolamento).
- 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 (cfr. Allegato 2 al presente Regolamento).
- 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 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, comporta la corresponsione:
 - degli OO.UU. calcolati sulla volumetria virtuale, per l'altezza di 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, secondo il modello di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

2. *Il recupero funzionale dei rustici, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2018, 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 è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo dell'intervento stimato utilizzando il prezziario adottato dal Comune.*
3. *Il contributo, OO.UU. e costo di costruzione, dovuto per il recupero di sottotetti e rustici, di cui ai commi 1 e 2, è ridotto del 50 per cento quando le parti rese abitabili costituiscono ampliamento di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente. Tale condizione deve essere dimostrata dal richiedente il titolo abilitativo a realizzare l'intervento, con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi di legge; in assenza di tale dichiarazione, il contributo è sempre dovuto in misura piena.*

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 1 mq ogni 10 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 che comportino la sostituzione dell'attività produttiva con altra per la quale le tabelle prevedano un maggiore contributo, pur senza l'esecuzione di opere edilizie e cambi di destinazione d'uso, deve essere versato al comune il relativo conguaglio.*
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 e ampliamento fino al 20% della superficie utile di unità produttive già dotate delle infrastrutture per il trattamento e smaltimento dei rifiuti.*
- 6. Agli uffici aziendali e agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli stessi contributi tabellari previsti per l'attività produttiva alla quale sono asserviti.*

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;*
 - applicando il 50% della tariffa relativa alle attività commerciali alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline realizzate a copertura dell'area erogazione carburanti e 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 allegate 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, comprensiva anche della somministrazione di alimenti e bevande, l'onere tariffa riportato nelle allegate tabelle è riferito alle superfici di vendita o a quelle di somministrazione in locali chiusi. Alle superfici accessorie destinate a magazzini, depositi, spazi espositivi, movimentazione, carico-scarico ecc. il contributo relativo agli OO.UU. è ridotto al 50%. Agli spazi espositivi all'aperto e ai dehors su suolo privato, in assenza di strutture edilizie per le quali sia richiesto il permesso di costruire, il contributo è ridotto al 30%.*
- 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 uffici aziendali e agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli stessi contributi tabellari previsti per l'attività alla quale sono asserviti.*

Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive.

- 1. Agli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture aperte al pubblico destinate allo svago e al tempo libero quali campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, ecc. si applica un contributo forfetario comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato sulla base delle allegate tabelle.*
- 2. Le strutture di cui al comma 1, quando siano scoperte e adibite ad uso privato all'interno dell'ambito pertinenziale di edifici residenziali, sono soggette al pagamento del solo contributo sul costo di costruzione. Qualora siano coperte è dovuto anche il pagamento degli oneri di urbanizzazione.*

Articolo 16 – 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 all'articolo 8 della LR 19/1999 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. Per i cambi di destinazione d'uso gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.*

3. *Ai sensi dell'articolo 48, comma 1 bis, della LR 56/1977, il contributo non è dovuto per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, eseguiti senza opere edilizie o con interventi non 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. Si richiama a tal proposito il comma 4-ter, art. 21 della 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. *Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:*
- 1) *Residenziali:*
 - 1.1. *abitazioni*
 - 1.2. *residenze collettive.*
 - 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);*
 - 2) *Commerciali:*
 - 2.1. *esercizi commerciali di vendita;*
 - 2.1. *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.;*
 - 2.3. *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.;*
 - 2.4. *depositi e magazzini non di vendita;*
 - 2.5. *esercizi commerciali all'ingrosso;*
 - 2.6. *autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;*
 - 2.7. *agenzie immobiliari;*
 - 2.8. *stazioni di servizio e distribuzione carburante;*
 - 2.9. *impianti di autolavaggio.*
 - 3) *Turistico-ricettive:*
 - 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;*
 - 4) *Direzionali:*
 - 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;*

- 4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;
- 4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
- 4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
- 4.5. sedi di giornali e periodici;
- 4.6. sedi di rappresentanza;
- 4.7. edifici ed attrezzature per il culto;
- 5) *Produttiva artigianale ed industriale:*
 - 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;
 - 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;
 - 5.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli.
 - 5.4. depositi e magazzini non di vendita;
- 6) *Agricola:*
 - 6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
 - 6.2. serre fisse per culture aziendali
 - 6.3. impianti per allevamenti
 - 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.);
 - 6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura.

Articolo 17 – Varianti al permesso di costruire o alla SCIA

1. *Le varianti al permesso di costruire o alla 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 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 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 18 – 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 CILA e/o SCIA.*
- 2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione viene ricalcolato con le seguenti modalità:*
 - a) se 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) se la parte non ultimata non può essere individuata come autonoma entità geometrica:
si stima l'entità, in percentuale, dei lavori ancora da realizzare a completamento rispetto al totale; l'entità del contributo, calcolato sull'intero immobile come differenza tra quanto già versato e quanto dovuto in base alle tariffe in vigore alla data del rilascio del nuovo permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della nuova SCIA, sarà parzializzato alla percentuale pari ai lavori ancora da eseguire.*

Articolo 19 – 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 DGR n. 15-4452 del 22.12.2016 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 20 – Fabbricati ex rurali

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

a) Edifici ex rurali in AREA AGRICOLA, tra i quali occorre distinguere:

- 1) 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. A di fuori di tale specifico caso, si distinguono le seguenti condizioni:*

- 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.*
- 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.*

- 2) fabbricati strumentali (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): qualora vengano adibiti a destinazioni civili ammesse dal PRG o da disposizioni di legge speciali devono essere corrisposti i contributi di costruzione, a prescindere dall'epoca di originaria costruzione; il contributo è ridotto del 20% quando il riuso determini l'ampliamento dell'abitazione principale o la creazione di locali pertinenziali alla medesima. Qualora tali strutture vengano mantenute a servizio di attività agricole anche non professionali, non è dovuto alcun contributo.*

b) Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE tra i quali occorre distinguere:

- 1) 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.

- edifici licenziati/edificati 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.*
- edifici concessi dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.*

2) fabbricati strumentali: qualora vengano adibiti a destinazioni civili ammesse dal PRG o da disposizioni di legge speciali devono essere corrisposti i contributi di costruzione, a prescindere dall'epoca di originaria costruzione; il contributo è ridotto del 20% quando il riuso determini l'ampliamento dell'abitazione principale o la creazione di locali pertinenziali alla medesima.

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 21 – 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 35, comma 1, del Dlgs 50/2016, (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 Dlgs 50/2016.*
- 3.** *Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo Comune e il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito di apposite convenzioni, il rapporto contrattuale. A tal fine si richiamano come utile riferimento le linee guida ITACA recanti "Realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione", approvate dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, nella seduta del 7 novembre 2013.*

Articolo 22 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.

- 1.** *L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione 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 congruaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire. Sono fatti salvi i disposti del punto 2, ultimo capoverso, del comma 1, art.45, L.R. 56/77, per cui qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.*
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 23 - 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 24 – Quota di contributo afferente al 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 25 – 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 DM 801/1977), si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 DM 801 del 10/05/1977) applicando le aliquote determinate dalla Regione con la DCR 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 prezzario adottato dal Comune:*
 - a) *edifici di interesse turistico e socio-assistenziale: 4%;*
 - b) *edifici commerciali: 5%;*
 - c) *edifici a carattere direzionale: 7%.*
 - d) *campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, gazebo ecc: 5%*
 - e) *autorimesse e tettoie: 5%.*
 - f) *per gli impianti di distribuzione carburanti: 5% (computo relativo alla sola superficie commerciale come definita per l'applicazione degli OO.UU.).*

Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a 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**, compresa la demolizione con ricostruzione che va considerata come ristrutturazione, 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 prezzario 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, 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 27 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni.

- 1. Il contributo sul costo di costruzione 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 eccedenti l'attività edilizia libera che interessano la modificazione del suolo, pur non prevedendo alcun tipo di edificazione: piazzali (ad eccezione dei parcheggi privati per la quota minima da reperire ai sensi di legge e di quelli assoggettati a uso pubblico), aree utilizzate per il deposito di materiali all'aperto, strade private esterne all'ambito pertinenziale degli edifici (ad eccezione delle piste agro-silvo pastorali, per le quali siano garantite, mediante atto di impegno in favore del Comune, la fruizione pubblica come percorsi pedonali e cicloturistici e l'accessibilità agli automezzi autorizzati dal Comune); sono escluse da qualsiasi contributo la realizzazione di marciapiedi, la posa di tombini, cordoli ecc..
Il contributo per la realizzazione di recinzioni e muri di sostegno soggetti a PdC è computato in base allo sviluppo lineare.
Per le superfici di suolo trasformato senza la posa di pavimentazioni impermeabili (asfalto, battuto di cls, ecc.) il contributo è ridotto del 50%.*

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

- 1. Le varianti ai permessi di costruire onerosi, oppure a SCIA onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante e sia con 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 SCIA) ed in tale circostanza occorre procedere al calcolo del costo di costruzione nuovamente dovuto. Operativamente si individua la seguente casistica:*
 - a) *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);*
 - b) *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 – Ambito di applicazione

- 1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4°, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.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 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.*

Articolo 30 – Modalità di calcolo

- 1. La Regione Piemonte ha approvato la D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 “Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili un 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.i.”. Tale deliberazione ha integrato l'Allegato “0” delle tabelle parametriche regionali definite con la DCR n. 179-4170 del 26 maggio 1977, con l'inserimento del punto 4 - Allegato A, che costituisce parte integrante della stessa deliberazione, il quale allegato definisce la metodologia di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione. Lo stesso Allegato A successivamente è stato modificato e sostituito dall'Allegato A/1 con la DGR n. 55-8666 del 29/03/2019, al fine di dare attuazione agli interventi previsti dalla LR 16 del 4/10/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana” e di recepire le richieste dei Comuni in merito alla riformulazione delle modalità di calcolo dei valori di mercato del prodotto edilizio desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).*
- 2. Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, mettendo a confronto il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).*
- 3. Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore di trasformazione (VT) generato dalla variante o dalla deroga al PRG.*
- 4. 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), applicando la formula $VT = VM - KT$.*

5. *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 significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi.*
6. *Il costo di trasformazione dell'immobile (KT) è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione*
- | | |
|--|----|
| a) Costo di costruzione | CC |
| b) Costo di idoneizzazione | CI |
| c) Costo relativo ai contributi di costruzione ex art. 16 del DPR 380/01 | OU |
| d) Costo delle spese tecniche | CP |
| e) Onere complessivo | OC |
- che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:*
- a) *il costo di costruzione del fabbricato (CC) è fissato dal Comune in modo parametrico nella misura del 50% del valore di mercato per la destinazione residenziale e del 60% per tutte le altre destinazioni. Eventuali costi di costruzione diversi da quelli parametrici potranno essere valutati ed accettati dal Comune mediante apposito computo metrico estimativo (se del caso commissionato dall'Ente stesso con accollo al privato del relativo importo), da sottoporre ad asseverazione in Tribunale. In tal caso il Comune al termine dei lavori deve effettuare controlli di rispondenza delle categorie di opere effettuate con il contenuto del computo metrico estimativo, con conseguente eventuale rideterminazione del contributo straordinario, salvo differenti responsabilità di natura penale.*
- b) *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; è forfettizzato dal Comune in misura pari al 3% del costo di costruzione di cui al punto precedente. L'eventuale maggiore entità della spesa effettivamente sostenuta, ad esempio per demolizioni, consolidamenti, smaltimento di rifiuti, scavo di suoli asbestiferi, deve essere documentata come per il CC: in ogni caso la percentuale non può essere superiore al 10% del costo di costruzione.*
- c) *il costo relativo ai contributi ex art. 16 del DPR 380/2001 (OC) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.*
- d) *il costo delle spese tecniche (CP) include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.); è fissato in misura pari al 9% del costo di costruzione del fabbricato nel caso di titolo abilitativo diretto ed in misura pari al 10% nel caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo.*
- e) *l'onere complessivo (OC) comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili ed è pari al 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); non è in ogni caso contemplata la possibilità di incrementare tale percentuale.*

7. 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, in applicazione dei seguenti criteri:
- a) Il valore di mercato delle aree edificabili è pari al valore di trasformazione conseguente alla piena attuazione della loro potenzialità edificatoria.
 - b) Il valore di mercato delle aree agricole è pari al più recente valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale espropri per la Regione Agraria n. 3 (Valli di Lanzo), con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti la richiesta del titolo abilitativo o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "seminativo", applicato alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento edilizio (somma della superficie fondiaria e delle eventuali aree per opere di urbanizzazione di competenza; nel caso di monetizzazione delle aree a servizi si considera la loro superficie virtuale).
8. 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.
9. Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) come sopra determinato sono applicati i seguenti coefficienti moltiplicatori:
- a) 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
 - b) 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.
10. Per la determinazione della Superficie utile lorda "Sul" si applica la definizione del PRGC o del Regolamento Edilizio. Se necessario per la conversione volume - superficie si applica l'altezza convenzionale di metri 2,85.
11. Sulla base delle modalità di calcolo sin qui specificate si esplicitano le seguenti formule relative ai principali casi applicativi:
- a) Ampliamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$
 - b) Incremento di capacità edificatoria o cambio d'uso di aree libere già edificabili

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \times 1,50$$
 - c) Attribuzione di destinazione edificatoria ad aree agricole

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - \text{valore agricolo}] \times 1,50$$
 - d) Attribuzione di destinazione edificatoria per usi privati ad aree per servizi pubblici

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - \text{valore di monetizzazione}] \times 1,50$$
- Dove:
- a) VT1 è il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento in deroga o variante al PRG;
 - b) VT0 è il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alle possibilità di intervento consentite dalla disciplina urbanistica previgente;
 - c) VM1 è il valore di mercato del prodotto edilizio derivante dalla trasformazione in deroga o variante al PRG;

- d) VMO è il valore di mercato del prodotto edilizio conseguibile in base alle possibilità di intervento consentite dalla disciplina urbanistica previgente;
- e) KT1 è il costo di trasformazione dell'immobile da sostenere per attuare l'intervento in deroga o variante al PRG;
- f) KTO è il costo di trasformazione dell'immobile da sostenere per attuare l'intervento nel rispetto della disciplina urbanistica previgente.

12. Per qualunque intervento beneficiario di deroghe o varianti al PRG, anche laddove, in applicazione delle formule di calcolo di cui sopra, non risultasse produttivo di plusvalore, deve essere comunque corrisposto un contributo straordinario minimo di 1.000 €, con l'eccezione dei casi di non debenza definiti al successivo articolo "Esclusioni"

Articolo 31 – Destinazione e modalità di versamento del contributo

1. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana e ambientale (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici e interventi di qualificazione ecologica) 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.
2. Il contributo straordinario viene versato al Comune in aggiunta al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio. L'eventuale cessione di aree o edifici quale compensazione del contributo straordinario non può sostituire la dotazione di standard urbanistici, da cedere o monetizzare, previsti dalle norme di attuazione del PRGC, ma è da considerarsi aggiuntiva a tale dotazione.
3. Per "ambito in cui ricade l'intervento" si deve applicare il principio di prossimità territoriale e/o funzionale, per cui l'ambito di riferimento può variare a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria o di compensazione ambientale.
4. Nel rispetto del principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo di urbanizzazione e la realizzazione diretta delle opere, fissato dalla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, qualora nell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati/diretti risulti che l'ammontare delle opere di urbanizzazione di competenza degli interventi edilizi, calcolato mediante computo metrico estimativo, è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'applicazione delle tabelle parametriche comunali, la differenza tra i due importi a carico del soggetto attuatore non può essere compensata con il versamento del contributo straordinario, che è quindi da considerarsi aggiuntivo.
5. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:
 - a) Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure, su richiesta, rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità previste per il versamento degli oneri di urbanizzazione (tempi e garanzie finanziarie).

- b) *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. In tal caso il valore delle aree al mq sarà determinato secondo il valore di monetizzazione fissato dal Comune per ogni area destinata a servizi, mentre il valore degli edifici al mq sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione dell'immobile, applicando le metodologie di calcolo del valore di mercato VM definite sopra.*
6. *In caso di deliberazione comunale di aggiornamento dei costi e valori previsti dalla metodologia di calcolo del contributo straordinario, nella determinazione dello stesso si farà riferimento al provvedimento di aggiornamento in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio, se diverso da quello vigente al momento dell'approvazione della variante/deroga.*

Articolo 32 – Esclusioni

1. *Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:*
- a) *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;*
 - b) *gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";*
 - c) *gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";*
 - d) *le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del 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 L 133/2008;*
 - e) *le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n.267/2000;*
 - f) *gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.*
2. *Sono altresì da escludere dall'applicazione del contributo straordinario le varianti che di fatto non producono incremento del valore immobiliare, quali quelle comportanti stralcio di aree edificabili, riduzione od azzeramento degli indici di edificabilità delle aree, cambi di destinazioni d'uso e tipi di intervento su aree ed edifici comportanti una riduzione del loro valore.*
3. *Per analogia con quanto previsto sopra in riferimento alle "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", sono inoltre esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici rilasciati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*

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

Articolo 33 – 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:*
 - a) **per gli edifici esistenti** senza tenere conto, in sede di computo metrico, dei maggiori costi di tali materiali rispetto a quelli tradizionali;
 - b) **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 conseguimento di prestazioni energetiche superiori a quelle prescritte per legge. L'entità della riduzione è determinata nella misura del 10% per ogni classe superiore a quella minima di legge, per le nuove costruzioni, e a quella di partenza, per gli interventi sugli edifici esistenti.*
4. *Ulteriori incentivi, rispetto a quelli dei commi precedenti, possono essere disposti con specifici atti deliberativi del Consiglio Comunale, assunti ai sensi dell'art. 75 del Regolamento Edilizio, al fine di conseguire requisiti di prestazione ambientale eccedenti quelli minimi imposti dalla normativa vigente, con particolare riguardo all'efficienza energetica, alla gestione delle acque, al risparmio delle risorse ecosistemiche.*
5. *Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire o SCIA, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte.*
6. *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 34 – 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 comma 1.*

Articolo 35 – 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 36 – 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.*
6. *Nel caso di interventi eseguiti prima dell’entrata in vigore della L 10/1977, devono essere versate, oltre alle somme dovute a titolo di oblazione, anche quelle relative ai contributi di costruzione a suo tempo non corrisposti.*

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.

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;

- Contributo straordinario di urbanizzazione:

- D.G.R. n. 22-2974 del 29/02/2016
- D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019;