

CITTA' di CARIGNANO

Provincia di Torino



REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA DETERMINAZIONE DEL

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

approvato con Delibera del C.C. n.21 del 24/02/2016 e coordinato con:

- modifica n. 1 apportata con deliberazione C.C. n. 35 del 27/04/2016.***
- modifica n. 2 apportata con deliberazione C.C. n. 16 del 26/04/2021***

TESTO COORDINATO

Il Regolamento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Comunale dal 08/04/2016 al 22/04/2016 ed è entrato in vigore il 01/05/2016.

La modifica 1 al Regolamento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Comunale dal 16/05/2016 al 30/05/2016 ed è entrato in vigore il 01/06/2016).

La modifica n. 2 al Regolamento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Comunale dall'11/05/2021 al 26/05/2021 ed è entrato in vigore il 01/06/2021).

Titolo I – DISCIPLINA GENERALE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Riferimenti normativi
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 - Campo di applicazione
- Art. 5 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo
- Art. 6 - Varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Titolo II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Disposizioni generali

- Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

Capo II – Interventi su edifici residenziali

- Art. 8 - Oneri di urbanizzazione relativi ad interventi residenziali

Capo III – Interventi non residenziali

- Art. 9 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività produttive
- Art. 10 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività commerciali
- Art. 11 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività turistico-ricettive
- Art. 12 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività direzionali
- Art. 13 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Art. 14 - Oneri di urbanizzazione per interventi in zona agricola

Capo IV – Mutamento della destinazione d'uso

- Art. 15 - Oneri di urbanizzazione per interventi con mutamento di destinazione d'uso

Capo V – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Art. 16 - Scomputo per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 17 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Art. 18 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Titolo III – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

- Art. 19 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Art. 20 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: COMUNICAZIONE E MODALITA' DI CORRESPONSIONE

- Art. 21 - Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione
- Art. 22 - Corresponsione del contributo di costruzione
- Art. 23 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 24 - Rimborso di somme pagate

Titolo V – AGEVOLAZIONI

- Art. 25 – Riduzione del contributo di costruzione

Titolo VI – MONETIZZAZIONE AREE

- Art. 26 - Monetizzazione di aree

Titolo VII – FISCALIZZAZIONE

- Art. 27 - Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Titolo VIII – SANZIONI PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA O C.I.L.A., PER INOTTEMPERANZA AD INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE, PER RITARDATA COMUNICAZIONE AGIBILITA'

- Art. 28 – Sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. o C.I.L.A.
- Art. 29 – Sanzioni per inottemperanza ad ingiunzione di demolizione
- Art. 30 – Sanzioni per ritardata comunicazione agibilità

Titolo IX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 31 - Fase transitoria di applicazione

Titolo I – DISCIPLINA GENERALE

Art. 1

Oggetto del regolamento

- 1 Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 2

Riferimenti normativi

- 1 Ai fini del presente Regolamento, le disposizioni normative e di indirizzo statali, regionali e comunali di riferimento sono le seguenti:
 - Legge 18 aprile 1962, n°167 – “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”
 - Legge 29 settembre 1964, n°847 – “Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l’acquisizione delle aree ai sensi delle Legge 18 aprile 1962 n°167”;
 - Determinazione Ministeriale 10 maggio 1977, n°801 – “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”;
 - Deliberazione del Consiglio Regionale n°179/CR – 4170 del 26 maggio 1977;
 - Legge Regionale 5 dicembre 1977, n°56 – “Tutela e uso del suolo”;
 - Legge 25 marzo 1982, n°94 – “Norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”;
 - Legge 24 marzo 1989, n°122 – “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni ai alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959 n°393”;
 - Legge Regionale 6 agosto 1998, n°21 – “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetto”;
 - Legge Regionale 8 luglio 1999, n°19 – “Norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 56/77”;
 - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i. – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
 - Legge 21 dicembre 2001, n°443 – “Delega al Governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive”;
 - Legge Regionale 29 aprile 2003, n°9 – “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
 - Legge Regionale 14 luglio 2009, n°20 – “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
 - Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
 - Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

Art. 3

Definizioni

- 1 Nel presente articolo sono definiti i principali termini tecnici usati nel presente Regolamento:
 - Superficie Utile Lorda (S.U.L.): quella stabilita dal vigente R.E.C.;
 - Volume della costruzione (V): quello stabilito dal vigente R.E.C.;
 - aumento del carico urbanistico: gli interventi edilizi che comportano un aumento della S.U.L. esistente o un cambio di destinazione d’uso dell’immobile con o senza interventi edilizi;
 - interventi edilizi che possono comportare il versamento del contributo di costruzione: sono quelli individuati dall’articolo 12 del P.R.G.C. ed in particolare:
 - ristrutturazione edilizia di tipo B – (Vb);

- nuova costruzione – (VI);
 - ampliamento – (VII);
 - sopraelevazione – (VIII);
 - mutamento di destinazione d'uso – (IX);
 - ristrutturazione urbanistica – (XI);
 - sostituzione edilizia – (XII);
- mutamento di destinazione d'uso: ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare (area o fabbricato) diversa da quella originaria legittimamente riconosciuta dal Comune, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di interventi edilizi, ma tale da comportare l'assegnazione dell'immobile in tutto o in parte ad una diversa categoria funzionale sotto-elencata come previsto dall'articolo 8 della L.R. n°19/1999:
- residenziali;
 - produttive, industriali o artigianali;
 - commerciali;
 - turistico-ricettive;
 - direzionali;
 - agricole.

La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di S.U.L. o di superficie.

- unità immobiliare: come previsto dall'articolo 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n°28 si intende una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;
- le destinazioni d'uso di riferimento sono quelle stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. e dall'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che individuano le seguenti categorie e sotto-categorie funzionali ^[Mod.2]:
- e precisamente:
- a) Residenziale:
- RA residenze ordinarie con autorimesse;
 - RU residenze ordinarie con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc.
 - RE residenze economico-popolari (convenzionate, agevolate, sovvenzionate)
- a-bis) Turistico-ricettiva:
- TS attività ricettive per l'assistenza e sanità: case di cura, di riposo, comunità ecc.
 - TA attività ricettive: alberghi, motel, sale di conferenza e spettacolo, ristoranti, bar
 - TR attività ricreative e sportive: aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive, aree per svago, incontri, manifestazioni e spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar, ristoranti
 - TT impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo: centrali di trasformazione elettrica, servizi telefonici, captazione idrica, impianto smaltimento rifiuti solidi
 - SP attività di servizio pubblico (aree per istruzione, parco, gioco, sport, parcheggi, interesse comune per la residenza; parco, gioco, sport, parcheggi al servizio di attività produttive e terziarie)
 - SPR attività di servizio di interesse pubblico su aree private (parco, gioco, sport, parcheggi)
- b) Produttiva e direzionale:
- PI attività produttive industriali di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni
 - PT attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di

- suolo
- PA attività artigianali inserite nel tessuto industriale
- PAR1** **attività artigianali dirette alla produzione di beni o prestazione di servizi connessi alla cura delle persone, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici che possono coesistere anche in aree destinate alla residenza o a destinazione agricola, a condizione che:**
 [Mod.2]
- a) l'attività artigianale sia svolta su una superficie utile lorda (SUL) per unità locale non superiore a mq 300;
 - b) la produzione di beni o servizi sia esclusivamente a favore del consumatore finale;
 - c) le condizioni di esercizio e i processi produttivi abbiano un modesto impatto sul traffico (a tal fine il rilascio del P.d.C. è subordinato alla presentazione di idonea valutazione di impatto sulla viabilità) e siano compatibili con il vigente Piano di classificazione acustica;
 - d) non siano presenti e/o trattate sostanze pericolose per l'uomo e per l'ambiente di cui Direttiva 2012/18/UE (Seveso III) recepita in Italia con il D. Lgs. n.105 del 26/06/2015 e s.m.i.
- In tale destinazione d'uso sono ammesse le attività artigianali insalubri di prima e seconda classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Salute ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 1265/1934.
- PAR2** **attività artigianali come descritte nella PAR1 con esclusione delle attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Salute ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 1265/1934.**
 [Mod.2]
- TC attività direzionali e amministrative: uffici amministrativi, di enti pubblici, banche, assicurazioni, attività professionali
- c) Commerciale:
- EV esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita
 - CD attività di carattere commerciale di vendita al dettaglio, così come definite dal Decreto Legislativo 03/03/1998 n° 114
 - CL attività di carattere commerciale: magazzini all'ingrosso (ai sensi dell'art. 1, punto 1, della L. 11.6.1971 n. 426, con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale)
 - TP attività di servizio alla circolazione stradale: distributori, ristoro e commercio per utenti della strada, depositi e ricovero automezzi pubblici e privati
- d) Rurale:
- AR residenze connesse con l'attività agricola, compresi depositi agricoli
 - AP attività agricole, compresi allevamenti di piccole dimensioni, immagazzinamento prodotti e loro eventuale commercializzazione così come indicati all'art. 22.2, lettere a-b-c-d delle N.T.A. di P.R.G.C.
 - AS attività ed attrezzature per colture in serre e vivai e loro eventuale commercializzazione.

Art. 4

Campo di applicazione

- 1 Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, con aumento del carico urbanistico comporta, a carico del richiedente, l'obbligo di corrispondere al Comune di Carignano il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..
- 2 Il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, con l'assegnazione dell'unità immobiliare (area o fabbricato) ad una diversa categoria funzionale, in presenza o no di interventi edilizi, comporta la corresponsione del contributo di costruzione ed, in particolare, degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la

legittima destinazione in atto e del costo di costruzione, se dovuto, considerando la nuova destinazione.

- 3 Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:
 - dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
 - dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti
 - dall'art. 48 – commi 1 e 1bis – della L.R. n° 56/1977 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, relativi:
 - ad unità non superiori a 700 mc.;
 - senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6 – 1° comma – lettere a) e b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e che rispettino i presupposti di cui al 1° comma dell'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 4 Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
 - interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.;
 - interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
 - interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i. ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Art. 5

Riferimenti temporali per la determinazione del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione si determina con riferimento al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).
- 2 In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.
- 3 Le varianti al Permesso di Costruire o alla S.C.I.A. che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero alla data di presentazione della S.C.I.A. in variante.
- 4 Il richiedente deve allegare alla domanda di Permesso di Costruire o, comunque, prima del rilascio del titolo abilitativo, il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione del costo di costruzione.
- 5 In ogni caso, il Comune 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 richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Art. 6

Varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- 1 Le varianti al Permesso di Costruire o alla S.C.I.A. che comportano la modificazione della volumetria (V) o della superficie (S.U.L.), nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del costo di costruzione ai mutamenti anzidetti.
- 2 Si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero della presentazione della S.C.I.A. in variante.

Titolo II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Disposizioni generali

Art. 7

Oneri di urbanizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento ed in base alle tariffe contenute nelle tabelle allegate (Tabelle A, B, C e D), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 *e nei casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) definito con le modalità riportate nell'allegata Tabella E, secondo quanto evidenziato nella Tabella Parametrica regionale "4 – Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione" riportata nell'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974.* [Mod.1]
- 2 Ogni cinque anni il Comune aggiorna le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16 – comma 4 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. definendo eventualmente, ai sensi dell'articolo 52 – comma 7bis – della L.R. n°56/1977 e s.m.i., gli eventuali oneri di urbanizzazione indotta in ambiti definiti.
- 3 *Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è determinato dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento amministrativo sulla base di idonea perizia estimativa, redatta da tecnico abilitato incaricato dal richiedente il titolo abilitativo, che, mediante il metodo di stima analitico, determina il maggior valore generato dalla trasformazione conseguente la variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso. La Giunta Comunale determina annualmente il Costo di Costruzione dei fabbricati per le seguenti tipologie edilizie di intervento utilizzando i valori desunti dal prezzario regionale vigente:*
 - *Residenziali;*
 - *Produttive;*
 - *Terziarie.* [Mod.1]

Capo II – Interventi su edifici residenziali

Art. 8

Oneri di urbanizzazione relativi ad interventi residenziali

- 1 Per gli interventi edilizi su edifici residenziali (RA, RU e RE di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti nel precedente Art. 4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando al Volume della costruzione (V), le tariffe unitarie di cui all'allegata Tabella A.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	Volumetria oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mc
VI nuova costruzione	Volumetria totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
VII ampliamento	Volumetria oggetto di ampliamento per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
VIII sopraelevazione	Volumetria oggetto di sopraelevazione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
IX mutamento destinazione d'uso	Volumetria oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
XI ristrutturazione urbanistica	Volumetria risultante dalla ristrutturazione urbanistica per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
XII sostituzione edilizia	Volumetria totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.

Nel caso di realizzazione di “Autorimesse” e “Tetterie ad uso deposito” pertinenziali agli edifici residenziali l'importo degli oneri di urbanizzazione è calcolato con le tariffe unitarie di cui all'allegata Tabella D.^[Mod.2]

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.^[Mod.1]

Capo III – Interventi non residenziali

Articolo 9

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività produttive

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili produttivi, artigianali e industriali (PI, PT, PA e PAR di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella B.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla “Densità” e del numero degli addetti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla “Densità” e del numero degli addetti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla “Densità” e del numero degli addetti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione urbanistica per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla “Densità” e del numero degli addetti
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla “Densità” e del numero degli addetti

[Mod.1] Modifica n.1 approvata con la D.C.C. n. 35 del 27/04/2016

[Mod.2] Modifica n.2 approvata con la D.C.C. n. 16 del 26/04/2021

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.^[Mod.1]

- Per stabilire la “Densità”, in base alla quale si calcolano gli oneri urbanizzazione dovuti, si tiene conto dell'attività e del numero degli addetti (comprovati dalla “visura” della Camera di Commercio) all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo.
- Qualora non sia ancora individuata l'attività e il numero degli addetti che utilizzeranno l'impianto verrà applicato l'importo relativo all' “Ind. manif. varie”, Classe A, dens. 40 ÷ 70 mq/ad, numero addetti: 50 ÷ 200.

Articolo 10

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività commerciali

- Per gli interventi edilizi su immobili commerciali (EV, CD, CL e TP di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.^[Mod.1]

Articolo 11

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività turistico - ricettive

- Per gli interventi edilizi su immobili turistico - ricettivi (TS, TA, TR, TT, SP e SPR di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

ampliamento	
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E. [Mod.1]

Articolo 12

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività direzionali

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili direzionali (TC di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E. [Mod.1]

Articolo 13

Oneri di urbanizzazione per mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante delle aree [Mod.2]

- 1 Il contributo per gli interventi per attività di trasformazione delle aree con *o senza* [Mod.2] cambio di destinazione d'uso, verrà calcolato in base alla superficie oggetto *della trasformazione* [Mod.2], legittimamente riconosciuta dal Comune, le tariffe per scaglione contenute nell'allegata Tabella D.
- 2 Il contributo per gli interventi per attività di trasformazione delle aree con cambio di destinazione *d'uso fra diverse categorie funzionali o assegnazione ad una "sotto-Categoria funzionale" anche all'interno della medesima Categoria funzionale* [Mod.2], verrà calcolato in base alla superficie oggetto *della trasformazione* [Mod.2], legittimamente riconosciuta dal Comune, le tariffe per scaglione contenute nell'allegata Tabella D.

[Mod.1] Modifica n.1 approvata con la D.C.C. n.35 del 27/04/2016

[Mod.2] Modifica n.2 approvata con la D.C.C. n. 16 del 26/04/2021

- 3 Gli eventuali fabbricati pertinenziali di carattere accessorio o complementare all'attività da svolgere sull'area, se ammessi, dovranno corrispondere il contributo di costruzione previsto per il tipo di intervento edilizio e per la destinazione d'uso richiesta.
- 4 A chiarimento si indica una casistica dei casi più comuni di attività che interessano le seguenti destinazioni d'uso urbanistiche: SPR, PI e PT:
 - le sistemazioni di aree da destinare a depositi a cielo aperto, logistica e simili;
 - campi gioco vari a cielo aperto: bocce, tennis, pallavolo, piscine coperte, vasche e simili.
- 5 Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Articolo 14

Oneri di urbanizzazione per interventi in zona agricola

- 1 **[Mod.1]** *Per gli interventi edilizi su immobili agricoli (AR, AP e AS di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art. 3, il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/1977 e dalle norme specifiche di settore.*
- 2 *Nel caso in cui non vi siano i presupposti per la gratuità di cui al punto precedente il contributo è dovuto con le seguenti modalità:*

<i>Tipologia</i>	<i>Riferimento tabella</i>
<i>Abitazioni</i>	<i>TAB. A</i>
<i>Edifici a diretto servizio di allevamenti aziendali (art. 22.1.1 delle N.T.A.)</i>	<i>TAB. B (voce Ind. trasf. mat. prime)</i>
<i>Edifici a diretto servizio di allevamenti di tipo intensivo industriale (art. 22.1.2 delle N.T.A.)</i>	<i>TAB. B moltiplicata x 2 (voce Ind. trasf. mat. prime)</i>
<i>Serre permanenti</i>	<i>TAB. B</i>
<i>Costruzioni adibite alla conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli provenienti da un bacini di produzione comprendente il territorio comunale e i territori dei comuni limitrofi</i>	<i>TAB. B moltiplicata x 2 (voce Ind. trasf. mat. prime)</i>
<i>Bassi fabbricati ad uso "deposito attrezzi agricoli"</i>	<i>TAB. B moltiplicata x 2 (voce Ind. trasf. mat. prime)</i>
<i>Strutture destinate al ricovero, allevamento ed addestramento animali da compagnia (cani, gatti, cavalli...)</i>	<i>TAB. B moltiplicata x 2 (voce Ind. trasf. mat. prime)</i>

[Mod.2]

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

[Mod.1] Modifica n.1 approvata con la D.C.C. n. 35 del 27/04/2016

[Mod.2] Modifica n.2 approvata con la D.C.C. n. 16 del 26/04/2021

d'uso	
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

La realizzazione in “Area agricola frazionale (Af)” di costruzioni a diretto servizio dell’agricoltura, quali ricoveri per animali con esclusione di allevamenti intensivi di cui all’art.22.1 punto 2), ricoveri per macchine agricole, tettoie e magazzini, da parte di “imprenditori agricoli professionali” a titolo principale, è gratuita. [Mod.1]

Capo IV – Mutamento della destinazione d’uso

Articolo 15

Oneri di urbanizzazione per interventi con mutamento di destinazione d’uso

- 1 Gli interventi onerosi di mutamento di destinazione d’uso dell’unità immobiliare, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d’uso e quelli dovuti per la legittima destinazione d’uso in atto.
- 2 A tal fine gli oneri per l’urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
- 3 E’ fatto salvo quanto previsto dall’articolo 48 – comma 1bis – della L.R. n°56/1977 e s.m.i. che prevede la non onerosità per gli interventi di mutamento di destinazione d’uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all’articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell’articolo 6 del medesimo D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..
- 4 [Mod.2]>Per gli immobili che sono stati soggetti nel tempo passato a “cambio di destinazione d’uso” è possibile distinguere le seguenti casistiche:

<i>Data</i>	<i>Tipologia immobile</i>	<i>Titolo abilitativo/procedura</i>
<u><i>Antecedentemente al 10/01/1978</i></u>	<i>Qualsiasi unità immobiliare</i>	<i>Non era necessario alcun titolo abilitativo (pertanto il cambio d’uso può essere legittimato con le procedure di cui al comma 1-bis dell’art. 9-bis del D.P.R. 380/2001)</i>
<u><i>Dal 10/01/1978 al 07/07/1999</i></u>	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 senza realizzazione di opere edilizie</i>	<i>Non era necessario alcun titolo abilitativo (pertanto il cambio d’uso può essere legittimato con le procedure di cui al comma 1-bis dell’art. 9-bis del D.P.R. 380/2001)</i>
	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 con realizzazione di opere edilizie o unità immobiliari maggiori a mc 700</i>	<i>Era necessaria la presentazione di Permesso di Costruire senza la corresponsione del contributo di costruzione</i>
<u><i>Dal 08/07/1999 al 10/04/2013</i></u>	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 senza realizzazione di opere edilizie</i>	<i>Non era necessario alcun titolo abilitativo (pertanto il cambio d’uso può essere legittimato con le procedure di cui al comma 1-bis dell’art. 9-bis del D.P.R.</i>

		380/2001)
	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 con realizzazione di opere edilizie o unità immobiliari maggiori a mc 700</i>	<i>Era necessaria la presentazione di Permesso di Costruire con corresponsione del contributo di costruzione</i>
<u>Dal 11/04/2013 al 11/08/2013</u>	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700</i>	<i>Non era necessario alcun titolo abilitativo (pertanto il cambio d'uso può essere legittimato con le procedure di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001)</i>
	<i>unità immobiliari maggiori a mc 700</i>	<i>Era necessaria la presentazione di Permesso di Costruire con corresponsione del contributo di costruzione</i>
<u>Dopo il 12/08/2013</u>	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 senza realizzazione di opere edilizie</i>	<i>Presentazione di C.I.L.A.</i>
	<i>unità immobiliari non superiori a mc 700 con realizzazione di opere edilizie o unità immobiliari maggiori a mc 700</i>	<i>Era necessaria la presentazione di Permesso di Costruire con corresponsione del contributo di costruzione</i>

<[Mod.2]

- 5 Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19 – comma 3 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. che specificano che “qualora la destinazione d'uso delle opere o impianto non destinati alla residenza, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione”.

Capo V – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 16

Scomputo per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- 1 Il Comune può autorizzare il proponente di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (previsto dall'articolo 32 della L.U.R. n°56/1977 e s.m.i. ed ai sensi del comma 2bis dell'articolo 16 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.) o il richiedente il Permesso di Costruire (ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.) ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale dell'importo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio sia interne all'intervento edilizio che esterne sempreché connesse con l'intervento edilizio stesso.
- 2 A tal fine, il Comune ed il soggetto proponente il SUE o richiedente il Permesso di Costruire Convenzionato disciplinano, con specifiche convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma nei limiti della vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 17

Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti in caso di Convenzione Edilizia / Permesso di Costruire Convenzionato è dato dal costo delle opere di urbanizzazione primaria e di particolare interesse per la collettività, in conformità al principio, sancito nel succitato D.P.R. n.380/2001, di equivalenza fra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare l'area, computate in forma

analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, computati in forma sintetica, per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

Il valore di riferimento, ai fini della determinazione dello scomputo, è costituito dall'importo delle opere di urbanizzazione primaria e di particolare interesse per la collettività, sulla base dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte vigente alla data di presentazione, come indicato nel progetto preliminare presentato dal privato ed approvato dal Comune, al netto di tutte le spese tecniche e dell'IVA. Ai fini della determinazione del predetto importo, viene applicato un coefficiente riduttivo pari al 15%, con l'esclusione di eventuali costi per lavori da eseguirsi da Enti erogatori dei servizi, ove indispensabili.

- 2 Il Soggetto attuatore è esclusivo responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria e si assume l'onere ed il rischio della integrale esecuzione del progetto approvato dal Comune.
- 3 Nel caso in cui l'importo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del Permesso di Costruire.
- 4 Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente, di cui al precedente punto 1, sia inferiore a quello degli oneri computati in forma sintetica, l'attuatore del S.U.E. o il titolare del Permesso di Costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.
- 5 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 dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del Permesso di Costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori ed alle sanzioni previste dalla Convenzione sottoscritta.

Art. 18

Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

- 1 L'attuatore del S.U.E. o il titolare del Permesso di Costruire garantiscono a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con una o più fidejussioni assicurative (o polizze fidejussorie) rilasciate, anteriormente alla sottoscrizione della Convenzione Edilizia.
- 2 La fidejussione è garantita per una somma pari all'importo totale del quadro economico delle opere da realizzare a scomputo aumentato del 50% per le eventuali spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Titolo III – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 19

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

- 1 Per gli interventi edilizi relativi a nuovi edifici il costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., del D.M. 10 maggio 1977 n°801, dalla Regione Piemonte nonché di altri atti deliberativi del Comune.
- 2 Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione unitario, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
- 3 Il costo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi edilizi per la realizzazione di edifici relativi alle seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziali (RA, RU, RE);
 - commerciali (EV, CD, CL, TP);
 - turistico-ricettive (TS, TA, TR, TT, SPR);

- direzionali (TC).
- 4 La superficie complessiva (Sc) dell'edificio, prevista dall'articolo 2 del predetto D.M. n°801/1977, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
 - 5 Per quanto riguarda i nuovi edifici a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione dovuto viene determinato mediante la compilazione dell'allegato "Modello 1 – Determinazione del costo di costruzione – Nuovi edifici".
 - 6 Per quanto riguarda i nuovi edifici a destinazione turistico-ricettive, commerciali e direzionali l'importo del costo di costruzione viene computato sul costo documentato dell'intervento (come specificato all'Art.5 del presente regolamento) nella misura di seguito indicata:
 - 4% edifici di interesse turistico – ricettivo non di lusso
 - 6% edifici di interesse turistico – ricettivo di lusso
 - 5% edifici a destinazione commerciale
 - 7% edifici a carattere direzionale con una superficie utile ≤ 200 mq.
 - 10% edifici a carattere direzionale con una superficie utile > 200 mq.
 - 7 Negli edifici dove sono presenti più unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso il costo di costruzione è determinato applicando alle rispettive superfici (S.U.L.) le tariffe rispettivamente previste per le diverse destinazioni.
 - 8 Per le varianti ai Permessi di Costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

Art. 20

Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

- 1 Per gli interventi edilizi (Vb, VI, VII, VIII, IX, XI e XII) su edifici esistenti a destinazione residenziale l'importo del costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo indicato all'Art.5 del presente Regolamento.
- 2 Per gli interventi edilizi (Vb, VI, VII, IX, XI e XII) su edifici esistenti a destinazione commerciale, turistico-ricettiva e direzionale l'importo del costo di costruzione viene determinato (con riferimento alla D.C.R. 27 luglio 1982 n° 320-6862) mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo di cui all'Art.5 del presente Regolamento, delle seguenti aliquote:
 - 4% edifici di interesse turistico – ricettivo non di lusso
 - 6% edifici di interesse turistico – ricettivo di lusso
 - 5% edifici a destinazione commerciale
 - 7% edifici a carattere direzionale con una superficie utile non superiore a 200 mq.
 - 10% edifici a carattere direzionale con una superficie utile superiore a 200 mq.
- 3 Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., non deve superare il costo per le nuove costruzioni.
- 4 Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'edificio oneroso, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del presente articolo.
- 5 ***In caso di lavori ristrutturazione con opere edilizie e/o impiantistiche con trasformazione***

dell'utilizzo dei locali (es. da magazzino/deposito ad abitazione), dovrà essere corrisposto il costo di costruzione ai sensi di quanto previsto nei precedenti commi.[Mod.2]

Titolo IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: COMUNICAZIONE E MODALITA' DI CORRESPONSIONE

Art. 21

Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune (Sportello Unico per l'Edilizia) e comunicato formalmente ai soggetti interessati.
- 2 La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione nonché l'eventuale rateizzazione degli importi stessi.

Art. 22

Corresponsione del contributo di costruzione ed eventuale rateizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto deve essere corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire, o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di D.I.A. o S.C.I.A..
- 2 Qualora il predetto importo sia superiore ad € 30.000,00, può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, con le seguenti tempistiche e modalità:
 - 1° rata = 40%: prima del rilascio del Permesso di Costruire;
 - 2° rata = 30%: entro 6 mesi dal rilascio del predetto Permesso di Costruire;
 - 3° rata = 30%: entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire in argomento.
- 3 L'importo del costo di costruzione dovuto può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta prima del rilascio o prima della data di inizio dei lavori del Permesso di Costruire o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di S.C.I.A..
- 4 Il predetto importo, di cui al precedente comma 3, può essere eventualmente corrisposto in nn.2 rate secondo le seguenti tempistiche e modalità:
 - 50% dell'importo totale da versarsi entro il rilascio del Permesso di Costruire;
 - 50% dell'importo totale da versarsi entro la fine dei lavori del Permesso di Costruire (ma comunque, in ogni caso, entro 3 anni dall'inizio lavori).
- 5 Nel caso di rateizzazione, a garanzia della corresponsione delle seconde e terze rate, l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello della somma delle rate dovute maggiorato del 40%.
Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente 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.”

Art. 23
Ritardato od omesso versamento
del contributo di costruzione

- 1 Trascorsi 30 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrisponderci in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce è definito con archiviazione senza alcun ulteriore avviso, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà alla riscossione coattiva nelle forme di legge.
- 2 Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. nonché l'incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui all'art. 22 del presente Regolamento.

Art. 24
Rimborso di somme pagate.

- 1 Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte degli aventi titolo, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
- 2 Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte degli aventi titolo, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata con l'esclusione degli interessi.
- 3 Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al Permesso di Costruire originario.

Titolo V – AGEVOLAZIONI

Articolo 25
Riduzione del contributo di costruzione

- 1 Ai sensi dell'articolo 17 – comma 4-bis – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., al fine di limitare il consumo di suolo agricolo, favorendo la densificazione dell'abitato, la ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione nel Centro Storico previsto nel P.R.G.C. è ridotto del 25%.
Non sono ammesse alla presente agevolazione le aree interessate da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
- 2 Ai sensi dell'articolo 16 – comma 10 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente su tutto il territorio comunale e per i soli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., il costo di costruzione può essere determinato applicando la riduzione del 25% all'importo del costo di costruzione per la nuova costruzione.
- 3 Si applica un'aliquota riduttiva del 50% sul contributo di costruzione, qualora il richiedente, in caso di interventi su sottotetti esistenti o di nuova costruzione, provveda a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile dalla quale risulti che le parti di sottotetto rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Titolo VI – MONETIZZAZIONE AREE

Art. 26
Monetizzazione di aree

- 1 Qualora sia richiesta la monetizzazione di aree, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle

medesime e limitatamente ai casi previsti dal piano regolatore se non diversamente stabilito (compreso il “fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande”, previsto dalla D.G.R. n.85-13268 del 08/02/2010), la quantificazione dell’importo verrà determinato a cura del Comune con specifica stima/valutazione e comunicato formalmente ai soggetti interessati.

- 2 L’importo è stabilito ai sensi del comma 4 bis dell’articolo 21 della L.R. n°56/1977 e s.m.i. e deve essere commisurato all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (= “valore area pertinenziale”) e non deve essere comunque inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree per servizi pubblici (= “valore area sostitutiva”) eventualmente già stabiliti dallo stesso P.R.G.C..
- 3 La corresponsione, al Comune, dell’importo determinato dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell’inizio dei lavori relativo a D.I.A. o S.C.I.A..

[Mod.2]> **Titolo VII – FISCALIZZAZIONE**

Art. 27

Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi dell’articolo 34 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

- 1 **Il presente articolo ha lo scopo di stabilire la procedura e la metodologia di calcolo per la determinazione e l’applicazione della sanzione (n.d.r. “fiscalizzazione”) prevista dal 2° comma dell’articolo 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. qualora la demolizione delle opere abusive non possa avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita in conformità al titolo abilitativo.**
- 2 **I presupposti per l’applicazione dell’art. 34 – 2° comma del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. devono essere:**
 - a) **l’accertamento di difformità dal Permesso di Costruire ovvero dal titolo edilizio abilitativo;**
 - b) **l’emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;**
 - c) **la perizia statica asseverata da professionista abilitato riguardante l’immobile oggetto di abuso, dalla quale emerga l’impossibilità a demolire la parte abusiva senza compromettere la parte regolarmente autorizzata.**
- 3 **I contenuti del procedimento di fiscalizzazione di cui al presente articolo si riferiscono all’analisi, applicazione e determinazione dei seguenti parametri:**
 - a) **le tipologie edilizie che diano pregiudizio alla stabilità dell’immobile e quindi non demolibili (rapporto di copertura, superfici, consistenza delle opere, ecc.);**
 - b) **la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classe edilizie, vetusta, ecc.), commisurato alle opere oggetto di errata esecuzione;**
 - c) **l’ammontare dell’importo da erogare e i tempi entro i quali procedere al versamento;**
 - d) **la sanzione qualora il predetto importo non sia versata entro i termini prescritti e l’iscrizione a ruolo per lariscossione.**
- 4 **Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali riassumibili in:**
 - **Determinazione del C.U.P. (Costo Unitario di Produzione);**
 - **Costo base di produzione;**
 - **Coefficienti correttivi;**
 - **Superficie convenzionale.**

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) ai sensi della Legge n.392/1978

Sc (Superficie convenzionale–art. 13):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: mq.;

Cc = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18/12/1998, su immobili ultimati nel 1997 = £ 1.450.000 pari ad € 748,86) attualizzato all'indice ISTAT relativo al "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" alla data del:;

Tc = (Tipologia Classe-art. 16): A... coeff.;

D = (Demografia-art. 17): Abitanti fino a 10.000 ab: coeff. 0,80;

U = (Ubicazione-art. 18): coeff.;

Lp = (Livello di piano-art. 19): coeff.;

V = (Vetustà-art. 20): Anni coeff.;

Cs = (Conservazione stato-art. 21): coeff.;

da cui si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione):

Cup = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = €.....;

da cui il Valore locativo (Val):

Val = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = €;

Sanzione: doppia del Val (Valore locativo) =

Sanzione: Val x 2 = €.....;

ricordando che:

- la Superficie convenzionale = (Sa = Superficie abusiva) è la superficie ai sensi delle tabelle di cui agli artt. 13 e segg. della Legge n. 392/1978 e s.m.i.;

- il costo base a mq. è costituito dal costo base a mq. delle tabelle allegate alla Legge n. 392/1978 e s.m.i. attualizzate (rivalutazione ISTAT) alla data di richiesta di fiscalizzazione;

- il costo base a mq. va moltiplicato per i coefficienti (maggiorativi o riduttivi) sopra riportati, in modo da giungere al Costo unitario di produzione.

Il Responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge n. 392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dalla S.C.I.A. art. 23 del D.P.R. 380/2001.

5 *Verificatesi le condizioni di cui al precedente punto 2) del presente articolo, per le opere abusive eseguite e non sanabili, l'avente titolo e responsabile dell'abuso dovrà inoltrare al Comune la richiesta di fiscalizzazione allegando la seguente documentazione:*

A) Perizia asseverata (giurata in Tribunale), a firma di tecnico abilitato, attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite;

B) Idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso:

1) piante/prospetti /sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;

2) piante/prospetti/sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;

3) piante/prospetti/sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;

4) particolari eseguiti in scala 1:20;

5) relazione tecnica;

6) fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;

7) computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;

- 8) *autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;*
 - 9) *dichiarazione ai sensi della L. 13/89 e s.m.i.;*
 - 10) *quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso.*
- C) *Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune applicando il criterio di cui al precedente punto 4 del presente articolo.*
- 6 *Successivamente alla determinazione, con la quale si provvedere alla fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., in luogo della rimessa in pristino per le opere realizzate abusivamente e si approva la sanzione, il richiedente/titolare dell'abuso dovrà provvedere entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune a versare l'importo di fiscalizzazione in un'unica soluzione. In questo caso il Comune provvederà con specifico provvedimento a revocare l'ordinanza di demolizione di cui al precedente comma 2 – lettera b). Qualora il versamento della sanzione di fiscalizzazione non avvenga entro i suddetti termini, il Comune procederà con l'attivazione delle procedure per la successiva iscrizione a ruolo. E' fatto salvo quanto disposto dal medesimo articolo 34 comma 2 ter.*

Titolo VIII – SANZIONI PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA O C.I.L.A., PER INOTTEMPERANZA AD INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE, PER RITARDATA COMUNICAZIONE AGIBILITA'

Art. 28

Sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. o C.I.L.A.

- 1 *L'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevede l'applicazione di sanzioni amministrative e pecuniarie nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. Il presente articolo prevede, in alternativa alla procedura ordinaria (che consiste nel trasmettere la documentazione all'Agenzia del Territorio per la determinazione dell'aumento di valore), un procedimento sintetico che consiste nel deposito di una perizia di stima, a firma del tecnico abilitato - incaricato dalla proprietà unitamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, adeguatamente documentata e dettagliata, in cui si attesta l'incremento di valore dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere oggetto di sanatoria. Sarà comunque facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia del Territorio.*
- 2 *L'aumento del valore venale dell'immobile con il procedimento sintetico avviene con le seguenti modalità:*

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;*
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;*
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;*
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;*
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;*
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.*

COEFFICIENTE DI RETTIFICA

Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata, è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito sulla singola unità immobiliare.

Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;*
- alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;*
- alla Ristrutturazione Edilizia con intervento strutturali, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;*
- alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento una percentuale di abbattimento pari all'80%;*
- al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;*
- alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.*

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" moltiplicato il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.

AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) per la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.

3 Sono stabiliti i seguenti criteri per la determinazione della sanzione amministrativa:

Articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Comma 1:

Il comma 1 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

Articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Comma 2:

Il comma 2 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00.

Qualora l'aumento di valore venale (AVV) sia inferiore a € 5.000,00 si applicherà la sanzione minima di € 516,00 mentre se l'aumento di valore venale (AVV) è superiore a € 75.000,00 si applicherà la sanzione massima di € 10.329,00.

Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 2 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile così come in precedenza definito con la seguente formula:

$$[(AVV - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (75.000,00 - 5.000,00)] + 516,00.$$

Articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Comma 3:

Il comma 3 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2, sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. n.1444/1968, il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2 dell'articolo 37.

Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

Articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Comma 4:

Il comma 4 prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

L'aumento venale dell'immobile (AVV) viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con le precedenti modalità.

Qualora l'aumento di valore venale (AVV) sia inferiore a € 5.000,00 si applicherà la sanzione minima di € 516,00 mentre se l'aumento di valore venale (AVV) è superiore a € 75.000,00 si applicherà la sanzione massima di € 5.164,00.

Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 4, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata con la seguente formula:

$$[(AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (75.000,00 - 5.000,00)] + 516,00.$$

Articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Comma 5:

Il comma 5 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

- 4** *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. La suddetta sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione; tale condizione non si applica se l'accertamento dello stato delle opere in corso è avvenuto ad opera dell'autorità di vigilanza.*

La sanzione ridotta (€ 333,00) deve essere supportata da idonea documentazione probante l'effettiva condizione di intervento in corso.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 689/1981 il diritto a riscuotere le somme dovute per la mancata comunicazione si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Tale epoca di realizzazione dovrà essere dimostrata con opportuna documentazione e asseverata da parte del tecnico incaricato.

Art. 29

Sanzioni per inottemperanza ad ingiunzione di demolizione

- 1** *In caso di inottemperanza all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 31 – comma 4-bis – del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.*

Tale sanzione, in relazione all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, sono così determinate:

- *Opere non quantificabili in termini di volume e superfici: € 2.000,00;*
- *Interventi che comportano solo aumento di superficie accessoria (S.A.):*
 - *fino a mq. 10: € 3.000,00;*
 - *oltre mq. 10 e fino a mq. 25: € 4.000,00;*
 - *oltre mq. 25: € 5.000,00;*
- *Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SUL): 150,00 €/mq (si applica la sanzione minima di € 2.000,00 e massima di € 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);*

Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001.

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico con gradi di rischio elevato e molto elevato è sempre irrogata la sanzione massima pari ad € 20.000,00.

Art. 30

Sanzioni per ritardata comunicazione agibilità

- 1** *Nel caso di presentazione della domanda di agibilità oltre il quindicesimo giorno dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., oppure oltre il quindicesimo giorno dal rilascio del permesso di costruire in sanatoria o dal rilascio del condono edilizio ovvero dal deposito della S.C.I.A. in sanatoria, dovrà essere allegata nell'istanza anche la ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, nel rispetto di quanto previsto dal medesimo D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., da computarsi secondo i seguenti criteri:*

- a. € 77,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata nei successivi 30 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - b. € 154,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 30 giorni e non oltre i 60 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - c. € 231,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 60 giorni e non oltre i 90 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - d. € 308,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 90 giorni e non oltre i 120 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - e. € 385,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 120 giorni e non oltre i 150 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - f. € 464,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 150 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato.
- 2 *L'applicazione delle sanzioni tabellari su esposte non esclude o impedisce l'applicazione di ulteriori sanzioni amministrative o pecuniarie derivanti da norme specifiche di legge (Codice della Strada, ambiente, sanità, paesaggio ecc..) e non comporta deroga o surroga di alcun genere alle norme di settore.* <[Mod.2]

Titolo IX – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31

Fase transitoria di applicazione

- 1 Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.
- 2 Il presente regolamento non si applica ai Permessi di Costruire e S.C.I.A., per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.
- 3 L'aggiornamento delle Tabelle allegate al presente Regolamento sarà effettuato nell'anno 2018, in quanto gli importi sono aggiornati all'anno 2013, con specifico atto della Giunta Comunale.
- 4 Eventuali modifiche o aggiornamenti degli allegati al presente Regolamento non comportano modifiche allo stesso Regolamento.

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

("Determinazione Servizio Edilizia Privata dell'U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella A

EDILIZIA RESIDENZIALE

INTERVENTI		OO.UU.1°	OO.UU.2°	€/mc
Ristrutturazione:				
Con aumento del carico urbanistico		12,62	17,14	29,76
Nuova costruzione:				
Aree di Completamento	Rc1 – Rc4 (se If = 3,00) + Af + C.S. e C.U. (se If = 3,00)	15,77 1/3 ^{a)} = 7,87	21,41 1/3 ^{a)} = 7,15	37,19 1/3 ^{a)} = 15,02
	Rc2 – Rc3 – Rc4 (se If = 2,00) Rc5 e C.U. (se If = 1,50)	12,62 1/3 ^{a)} = 7,87	17,14 1/3 ^{a)} = 7,15	29,76 1/3 ^{a)} = 15,02
Aree di espansione = Zone NIS 1...7 + NI 8...13		23,64	21,41	45,05
Zona Agricola – A		15,77	21,41	37,19
Aree di Trasformazione ^{b)}	ATR4 – ATR9	15,77 1/3 ^{a)} = 7,87	21,41 1/3 ^{a)} = 7,15	37,19 1/3 ^{a)} = 15,02
	ATR2 – ATR6 – ATR7	12,62 1/3 ^{a)} = 7,87	17,14 1/3 ^{a)} = 7,15	29,76 1/3 ^{a)} = 15,02

Note:	a) 1/3 è applicabile quando si ha un intervento singolo inteso quale edificio unifamiliare, con volume non superiore a 700 mc. Ed ubicato in zona nella quale preesistano le opere di urbanizzazione primaria.				
	b) Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree ATR3, ATR5 e ATR8 verranno determinati alla presentazione del S.U.E. o del Permesso di Costruire Convenzionato dai quali risulterà il relativo If da correlarsi ai "parametri" previsti dalle "Tabelle parametriche regionali".	se ifn <= 1,00 mc/mq o ifn > 2,00 mc/mq	15,77 1/3 = 7,87	21,41 1/3 = 7,15	37,19 1/3 = 15,02
		se 1,00 < ifn <= 2,00 mc/mq	12,62 1/3 = 7,87	17,14 1/3 = 7,15	29,76 1/3 = 15,02

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

(“Determinazione Servizio Edilizia Privata dell’U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella B

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

CLASSIFICAZIONE	In zona industriale e artigianale di NUOVO IMPIANTO ATTREZZATO (valori tab. 6 x 0,8 x 1) <u>Zona Ic</u> €/mq.				In zona industriale e artigianale di RIORDINO Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente <u>Zona Ie</u> + altre aree del P.R.G.C. €/mq.			
	Numero addetti				Numero addetti			
	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000
CLASSE A (dens. < 150 mq/ad)								
<u>dens. < 40 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	38,31	38,31	39,46	39,46	30,66	30,66	31,56	31,56
Ind. meccaniche	30,01	30,97	31,93	32,87	24,02	24,78	25,53	26,31
Ind. meccaniche di prec. – elettr. ottica	27,02	27,86	28,73	29,58	21,62	22,30	22,99	23,68
<u>dens. 40 ÷ 70 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	26,31	26,31	26,31	26,31	21,03	21,03	21,03	21,03
Ind. manif. varie	21,02	21,68	22,34	23,01	16,82	17,34	17,88	18,40
<u>dens. 70 ÷ 150 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	19,72	19,72	19,72	19,72	15,78	15,78	15,78	15,78
Ind. manif. varie	15,02	15,48	15,96	16,04	12,00	12,39	12,78	13,15
CLASSE B (dens. > 150 mq/ad)								
Ind. trasf. mat. prime	8,21	8,21	8,21	8,21	6,57	6,57	6,57	6,57
Ind. manif. varie	8,21	8,21	8,21	8,21	6,57	6,57	6,57	6,57

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

("Determinazione Servizio Edilizia Privata dell'U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella C

ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE

<i>TIPI DI ATTIVITA'</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>NUOVI INSEDIAMENTI su tutte le aree €/mq.</i>		<i>RISTRUTTURAZIONI su tutte le aree €/mq.</i>	
ATTIVITA' COMMERCIALI	S < 200	84,47	{ 1 ^a 63,05 2 ^a 21,42	42,24	{ 1 ^a 31,53 2 ^a 10,71
	200 < S < 2000	97,10	{ 1 ^a 75,68 2 ^a 21,42	48,53	{ 1 ^a 37,82 2 ^a 10,71
	S > 2000	116,01	{ 1 ^a 94,59 2 ^a 21,42	58,00	{ 1 ^a 47,29 2 ^a 10,71
ATTIVITA' DIREZIONALI		116,01	{ 1 ^a 94,59 2 ^a 21,42	58,00	{ 1 ^a 47,29 2 ^a 10,71
ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE		44,61	{ 1 ^a 18,91 2 ^a 25,70	37,20	{ 1 ^a 15,78 2 ^a 21,42

Tabella D

		<i>Scaglioni</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>€/mq.</i>
ATTIVITÀ TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO		1	Per i primi 1000 mq.	4,18
		2	Per le superfici comprese tra 1000 e 5000 mq.	2,11
		3	Per le superfici superiori a 5000 mq.	0,042
AUTORIMESSE:	Fino a 1/10 della volumetria della casa:	Euro 30,66/mq		
	Oltre 1/10 della volumetria della casa:	Euro 101,38/mq		
TETTOIE AD USO DEPOSITO:		Euro 30,66/mq		

CONTRIBUTO STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE (CSU)

per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso
ai sensi dell'articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Tabella E

Modalità di calcolo

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione e riguarda i seguenti casi:

A) interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso:

- Per il calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).
- Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).
- Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori di trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

- Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:
 - il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;
 - il costo per rendere idonea l'area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, etc.;
 - il costo relativo ai contributi di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
 - il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra il 8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
 - l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc..

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

$$VT = VM - KT$$

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

$$CSU = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \quad (1)$$

B) interventi su aree in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso:

- 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 (VT1) e il valore di mercato della destinazione previgente (VT0).
- 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 (VT1) e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi (VT0).

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

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) \quad (1)$$

Parametri da applicare al contributo

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

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

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art.16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. (2) e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n.21 “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n.20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art.58 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 legge 6 agosto 2008, n.133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art.34 del d.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (3).

- (1) Ai predetti importi del CSU possono essere detratte le somme corrisposte per la predisposizione della Variante Parziale (parcelle professionali, rimborsi al Comune ...).
- (2) Per “Varianti di iniziativa pubblica” si intendono le Varianti Parziali o semplificate che sono attivate dall'Amministrazione Comunale di propria iniziativa senza alcuna istanza del privato per il perseguimento di proprie finalità.
- (3) Per “strumentazione urbanistica comunale vigente” si intende la “Variante strutturale” approvata con D.G.R. 50-13546 del 16/3/2010 ed il CSU sarà dovuto, in caso di richiesta di titolo abilitativo, fino alla successiva entrata in vigore di una nuova Variante Generale al P.R.G.C.; dalla data di entrata in vigore della nuova Variante Generale si applicheranno i CSU alle successive Varianti Parziali o semplificate.



CITTÀ DI CARIGNANO

C.A.P. 10041

PROVINCIA DI TORINO

P. IVA 05215150011
Cod. Fisc. 84515520017**MODELLO 1**

PERMESSO DI COSTRUIRE / SCIA n° _____ Prot.n. _____

Intestatario del P.d.C. / SCIA _____

Oggetto del P.d.C. / SCIA _____

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE – NUOVI EDIFICI

(Prospetto – Art.11 del D.M. 10/05/1977 n°801)

Tabella 1 – Incremento per Superficie utile abitabile (Art.5)

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (Art.5)	% incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)	
≤ 95				0		
> 95 → 110				5		
> 110 → 130				15		
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		Su	SOMMA →			i ₁

Tabella 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (Art.2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

Snr / Su x 100 = %

Tabella 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (Art.6)

Intervalli di validità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
		i ₂

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (Art.3)	Superficie utile abitabile
2	Snr (Art.2)	Superficie netta non residenziale
3	60% Snr	Superficie ragguagliata
4 = 1+3	Sc (Art.2)	Superficie complessiva

Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (Art.7)

Intervalli di validità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		i ₃

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1	Sn (Art.3)	Superficie netta non residenziale
2	Sa (Art.2)	Superficie accessori
3	60% Sa	Superficie ragguagliata
4 = 1+3	St (Art.2)	Superficie totale non residenziale

TOTALE INCREMENTI

i = i₁ + i₂ + i₃ →

i

Classe edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
	M

A	Costo di costruzione al mq dei nuovi fabbricati residenziali (AGGIORNAMENTO 2021)	€/mq. 405,58
B	Costo a mq di costruzione maggiorato [A x (1 + M /100)]	€/mq.
	Superficie complessiva [Sc + St]	mq.
C	Costo di costruzione dell'edificio [Superficie complessiva x B]	€

D.C.R. 21 giugno 1994 n° 817-8294

TABELLA A – Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali

Caratteristiche (D.M. 801/1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione (Art.18 L. 865/1971)			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di P.d.C. (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I » V	A1	5%	Unifamiliare Bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI » VIII	A2	6%									
IX » X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro	C2	1,00	1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
XI	A4	12%							If > 2 mc/mq	D3	1,10

(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 del D.M. 10 maggio 1975 n°801

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Costo di costruzione	x Aliquota	Importo del Contributo
Euro		Euro

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE – EDIFICI ESISTENTI

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Costo di costruzione da Computo Metrico Estimativo Prezziario Regione Piemonte	x Aliquota	Importo del Contributo
Euro x 1/3		Euro

Data, _____

Firma del Progettista _____