



COMUNE DI ARIGNANO
REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

REGOLAMENTO IN MATERIA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

APPROVATO CON D.C.C. N. ___ DEL ___/___/2020

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto

1. Il Regolamento Comunale in materia del Contributo di Costruzione è uno strumento che, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del P.R.G.C, degli strumenti urbanistici attuativi approvati e del Regolamento Edilizio Comunale, disciplina:
 - la determinazione del contributo di costruzione dovuto ai sensi degli artt. 16 e 19 nonché delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 6, 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - le esenzioni e le riduzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - gli oneri di urbanizzazione indotta di cui alla Legge regionale 56/1977 e s.m.i., nonché del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. Sono soggetti alla disciplina del presente regolamento tutti gli interventi che comportano la realizzazione e/o la conservazione di opere edilizie e/o la trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli nel territorio comunale che ai sensi della normativa vigente prevedano la corresponsione del contributo di costruzione e/o della sanzione amministrativa in materia urbanistico-edilizia.

Articolo 2 - Criteri generali di applicazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo abilitativo, ovvero alla data di presentazione della Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) e della Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.A.) ex art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nei casi di onerosità.
2. Il rilascio del titolo, ovvero l'efficacia della S.C.I.A./ C.I.L.A. o atti equipollenti, sono subordinati al pagamento della intera quota del contributo di costruzione ovvero, in caso di rateizzazione, al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e contestuale deposito di polizza fidejussoria a garanzia della rata successiva.
3. È fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento, e comunque entro i termini di validità del titolo abilitativo edilizio o titolo equipollente, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto e che dovrà essere corrisposto al Comune l'eventuale maggiore somma, qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o equipollente. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.
4. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività, in funzione della destinazione e /o della tipologia di intervento, sono allegati:
 - il computo metrico dell'intervento edilizio determinato in base voci di costo del più recente prezziario della Regione Piemonte, riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezziario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezziari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà documentare, oltre i costi delle parti edilizie, anche i costi relativi alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 - nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici residenziali dovranno essere allegate le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, complete di modello LL.PP. n. 801/1977, gli schemi di calcolo esplicativi, la determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione di cui alla D.C.R. 27 luglio 1982 n. 320-6882 e s.m.i e la determinazione del costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima determinazione comunale di rivalutazione;

- autocertificazione redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. a firma del richiedente o, in alternativa, l'iscrizione alla CCIAA (volta a determinare la specifica e prevalente attività svolta) sottoscritta dal richiedente, sul numero degli addetti e sulla densità mq/add. (superficie/addetti) inerenti l'intera attività al fine della determinazione del contributo di costruzione;
- la determinazione dei parametri edilizi necessari alla valutazione della quota parte del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (superfici nette o lorde di pavimento, cubature, ecc.), in funzione delle destinazioni d'uso e delle tipologie di intervento, supportata da opportuni elaborati esplicativi.

Articolo 3 - Base di calcolo del contributo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione è determinato in base alla tipologia delle opere oggetto del titolo edilizio presentato o di atti equipollenti e la destinazione d'uso corrispondente alle categorie di legge.
2. La base di calcolo del contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione, per qualsiasi costruzione sull'intero territorio comunale è da impostare in funzione dei parametri tecnici relativi alle destinazioni d'uso dei manufatti oggetto di intervento nonché in relazione alle tipologie di intervento edilizio richiesto.
3. Per la determinazione del contributo negli interventi di tipo residenziale è necessaria la presentazione dei seguenti documenti:
 - Modello 801 (ai sensi D.M.LL.PP. 801/1977) unitamente al prospetto scritto-grafico delle superficie indicate del succitato modello, nei casi in cui vi è un aumento delle superfici esistenti (ovvero nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti);
 - Computo metrico dell'intervento edilizio determinato in base voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte, riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato.
Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).
4. La base di calcolo del contributo di costruzione, sia la quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione che la quota commisurata al costo di costruzione, è costituita dalla cubatura e/o dalla superficie utile lorda o netta di qualsiasi costruzione sull'intero territorio comunale, nonché dal tipo di intervento edilizio e dalle destinazioni d'uso previste in progetto. Pertanto, tali parametri, consistono:
 - per la Residenza, nella cubatura (vpp), nella superficie netta e nel computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento;
 - per il Produttivo, nella superficie lorda di pavimento;
 - per il Commercio, il Turistico Ricettivo, e per il Direzionale, nella superficie lorda di pavimento e nel computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento.
 Sono, altresì, soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi di trasformazione del territorio fatti salvi i casi di esclusione di cui alle attività libere del vigente D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
5. La cubatura nonché la superficie, sia netta che lorda pavimento, dei fabbricati viene calcolata seguendo i criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.) vigente all'atto della domanda di rilascio del titolo edilizio o titoli equipollenti oggetto della determinazione.
6. Tutte le volumetrie utilizzate per scopi diversi, anche in zona agricola, se non utilizzate dai soggetti agricoli di cui all'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o comunque

non necessarie alla conduzione del fondo, sono soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione ovvero del "contributo di costruzione".

7. Nel caso in cui in una costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità edilizia si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione.

Articolo 4 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni

1. Il pagamento del contributo di costruzione (derivante dalla somma della quota per gli oneri di urbanizzazione e della quota del contributo sul costo di costruzione) e, quando ne ricorrano le condizioni, degli oneri di urbanizzazione indotta nonché del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera D-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà avvenire in un'unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero, per le procedure semplificate riguardanti comunicazioni e segnalazioni di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso, entro 30 GIORNI dalla richiesta dell'ufficio tecnico, salvo richiesta di proroga motivata ed autorizzata dal Responsabile del Servizio, con adeguamento del contributo nel caso di variazione delle tariffe intervenute nel periodo successivo alla richiesta di proroga.
Nel caso di mancato pagamento entro il termine sopra riportato il Comune provvederà al recupero coattivo delle predette somme previa applicazione delle sanzioni previste dalle leggi di settore in materia edilizia.
2. Qualora l'importo del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di Permesso di Costruire superi il valore di € 5.000,00 l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in due rate uguali; la prima rata da versare prima del rilascio del permesso di costruire e la seconda entro dodici mesi dalla data di rilascio del suddetto titolo edilizio.
3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di procedure semplificate di edilizia libera quali comunicazioni e segnalazioni certificate di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso superi la somma di € 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in due rate uguali; la prima rata da versare entro 30 GIORNI dalla richiesta dell'ufficio tecnico e la seconda entro dodici mesi dalla prima.
4. Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima della scadenza delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori l'interessato dovrà provvedere al pagamento a saldo della rata residua e la relativa quietanza dovrà essere allegata alla comunicazione di fine lavori.
5. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione indotta nei termini prescritti al comma precedente, si applicano le sanzioni previste dagli articoli 42 e 43 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'agenzia 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'art. 1952 Codice Civile, nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione.
La garanzia dovrà essere valida sino al momento dello svincolo da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto, a seguito di una formale istanza di svincolo da parte del titolare e previa i controlli effettuati dall'Ufficio competente. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.
7. Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in caso di richiesta di un titolo o atto equivalente per il completamento dei lavori non ultimati, il contributo di costruzione verrà ricalcolato in relazione alle opere ancora da eseguire secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio/deposito ed alla variazione ISTAT eventualmente intervenuta.

8. A seguito della comunicazione del contributo di costruzione da parte degli uffici comunali competenti l'interessato potrà richiedere la rideterminazione o revisione del contributo (es. per rinuncia parziale o totale dell'intervento, per la compensazione con quanto già versato in un altro titolo, errato conteggio, ecc.). La richiesta dovrà essere adeguatamente motivata nel merito.
9. Nel caso di pagamento rateizzato del contributo di costruzione, l'Ufficio competente non è obbligato a comunicare preventivamente al debitore le scadenze delle rate dovute e potrà applicare la sanzione prevista di legge per il ritardo nel versamento della seconda rata anche a seguito del controllo eseguito in sede di rilascio del nulla osta allo svincolo della fidejussione ovvero in sede di comunicazione di fine lavori ovvero in sede di verifiche d'archivio.

Articolo 5 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati, in tutto o in parte, gli interventi per i quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata ed il relativo rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire o al titolo abilitativo. Nel caso in cui si rinunci al titolo abilitativo edilizio acquisito e vi siano opere realizzate in misura minima che non vengono rimosse ovvero non viene restituito il sito allo stato originario, la restituzione del contributo di costruzione versato potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione di quanto permane in sito, deducendo il valore residuo.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente a scomputo.
4. Non sono rimborsabili i costi delle opere realizzate dal concessionario e la parte di spesa addebitata al concessionario qualora la realizzazione delle opere sia stata assunta dal Comune. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.
5. Deve, altresì, ammettersi la restituzione del contributo nelle ipotesi di:
 - a. decadenza del permesso di costruire per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
 - b. annullamento del permesso di costruire per vizi di legittimità, al quale segua, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure, la riduzione in pristino;
 - c. imposizione di un contributo illegittimo o maggiore rispetto a quanto dovuto.Nei casi predetti il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme su specifica richiesta del concessionario.
6. Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare. Trascorsi dieci anni dal pagamento del contributo di costruzione lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine dei dieci anni.
7. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori ad € 12,00.

TITOLO II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 6 - Tariffe per la determinazione del contributo di costruzione

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento nonché in conformità a quanto disciplinato con le Delibere del Consiglio Comunale in adeguamento alla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i..
2. Le tariffe unitarie inerenti l'incidenza dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente punto 1 saranno annualmente adeguate all'intervenuto aumento dei costi delle varie categorie di opere e materiali (ISTAT) con specifico provvedimento approvato dalla Giunta Comunale. Inoltre, ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Costo di costruzione e Quota smaltimento rifiuti

1. La tariffa base del costo di costruzione è determinata dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, comporta la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento secondo le modalità previste dalla D.C.R. del 01 dicembre 1977, n. 240/CR-8792 e s.m.i.
3. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, è dovuto altresì un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche ai sensi del comma 1 art. 19 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
4. Il contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche di cui al punto precedente è computato nella misura pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 7 - Modalità per la determinazione del contributo di costruzione

Interventi residenziali

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
2. Per gli interventi residenziali di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume vuoto per pieno computato come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
3. Per gli interventi di ristrutturazione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato sul volume vuoto per pieno computato come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
4. Nell'ipotesi di interventi per realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del Computo Metrico Estimativo per la piscina e del mod.

801/77 per l'edificio di cui la piscina è pertinenza. Verrà calcolato, inoltre, l'onere di trasformazione del territorio relativamente a tutte le opere di movimentazione del terreno necessarie alla realizzazione della suddetta opera compreso le opere accessorie e di sistemazione (solarium, zona ludica e relax, etc), secondo i criteri del successivo art. 8.

5. Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente al costo di costruzione. Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione che non rientrano nella suddetta fattispecie, il contributo di costruzione è calcolato alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione.
6. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione. Nel caso di immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc. per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento sia della quota afferente al costo di costruzione, che della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico/antropico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia.
7. Gli interventi su edifici unifamiliari che, oltre all'ampliamento del 20%, comprendono la realizzazione di opere di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione di altre parti dell'edificio esistente comportanti la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, sono soggetti al versamento del contributo di costruzione. Nel suddetto caso non trova applicazione il comma 3, lett. b) dell'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Interventi per attività produttive ed artigianali

1. Per gli interventi di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della s.u.l. computata come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento e per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso. Nel caso di immobile inagibile per condizioni statiche, igieniche, ecc., per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento, sia la quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico/antropico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia.
La quota degli oneri di urbanizzazione indotta sarà pari alla metà degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le zone di nuovo impianto redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Interventi per attività commerciali

1. Per gli interventi di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della s.u.l. computata come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
La quota afferente al costo di costruzione è calcolata sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche,

installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

2. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo redatto secondo le indicazioni del comma 1.

Interventi per destinazione turistico - ricettive

1. Per gli interventi di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della s.u.l. computata come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Interventi per destinazione direzionali e terziario

1. Per gli interventi di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della s.u.l. computata come disciplinato dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Interventi destinazione agricola

1. Per interventi di destinazione agricola 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 a titolo principale, secondo quanto previsto dalla LR 56/1977 e s.m.i. e le norme specifiche di settore.
2. Nel caso in cui non vi sono i presupposti per la gratuità di cui al punto precedente la residenza sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione residenziale, mentre gli edifici di natura pertinenziale, per lo svolgimento della mera attività agricola, sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione produttiva.
3. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi previsti dalla L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

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

Edifici in EX AGRICOLI, tra i quali occorre distinguere:

A) Gli edifici abitativi: l'art. 25 della L.R. n. 56/1977, 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.1) gli edifici licenziati/edificati prima del 28/01/1977 (data di introduzione, con la legge n. 10/1977, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, 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 relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.

A.2) gli edifici concessi successivamente al 28/01/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n. 56/1977 prevedeva 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. 10/1977.

B) Gli altri fabbricati (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto A), se rientranti nella S.U.L. come calcolata in base al Regolamento Edilizio, altrimenti verrà calcolato il solo costo di costruzione con il Modello 801/1977.

Articolo 8 - Attività di trasformazione del territorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è stabilito in un onere forfettario, computato a superficie di intervento (su base mq) incidente su tutta l'area trasformata. Concorrono al riconoscimento del contributo anche le opere di modellazione aree esterne (anche senza manufatti) di convogliamento e raccolta acque, vasche, laghetti artificiali e di arredo, arredi di piscine ed aree adibite a solarium, relax e gioco, fatte salve le esclusioni di cui alle attività di edilizia libera previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

TITOLO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie utile lorda, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 19/1999 e s.m.i., e art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante. Negli altri casi, si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento o cambio di destinazione d'uso è una particolare tipologia di intervento che consente il passaggio, anche senza opere, dell'immobile o parte di esso dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 8 della Legge Regionale n. 19/1999 e s.m.i. nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Regolatore Generale in relazione alle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio. Il cambio d'uso è ammesso, fatte salve le eccezioni previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., solo se in conformità con il vigente P.R.G.C.
2. Ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 19/1999 e s.m.i., la destinazione d'uso in atto dell'immobile o delle singole unità immobiliari è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio ovvero in assenza o indeterminazione di tali atti o per gli immobili realizzati in epoca in cui non era richiesta la licenza edilizia, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari nelle modalità sopra specificate in favore di altra funzione è ammesso solo se la destinazione che si intende assegnare ricada tra quelle ammesse per l'area normativa in cui ricade l'immobile dallo strumento urbanistico generale.
3. Per il mutamento della destinazione d'uso eseguito attraverso la suddivisione o accorpamento di due o più unità immobiliari e con esecuzione di opere si applicano le seguenti modalità modi:
 - a. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento/realizzazione di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione/chiusura di un'apertura tra diversi locali per fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria di destinazione d'uso funzionale, le predette opere non sono soggette al contributo di costruzione, a condizione che le opere edilizie si qualificano come manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Gli interventi edilizi qualificabili oltre la manutenzione straordinaria saranno assoggettati al solo contributo afferente al costo di costruzione;
 - b. nel caso di fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie di destinazione d'uso funzionali, trattandosi di cambio di destinazione d'uso, trova applicazione quanto disposto al punto 1) del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1bis della L. R. 56/1977 e s.m.i.
4. Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo o del deposito di procedura semplificata (SCIA), fra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
5. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile che comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie del P.R.G.C. vigente, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra l'onere di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima e/o legittimata destinazione in atto.

6. 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.
7. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso funzionale dell'immobile, onerosa ai sensi dei punti precedenti, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo. Inoltre, dovrà essere determinato l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, relativo alla tipologia di intervento edilizio in progetto.
8. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, 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".
9. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1 bis della L. R. 56/1977 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte con l'art. 43 della L.R. 3/2015 e s.m.i.

Articolo 11 - Interventi disciplinati da norme specifiche

1. Il contributo di costruzione relativo ad interventi disciplinati da norme specifiche quali ad esempio la L.R. n. 20/2009 e s.m.i. e L.R. 16/2018 è calcolato con riferimento alle prescrizioni riportate nella relativa legge.

TITOLO IV - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Articolo 12 - Urbanizzazione delle aree

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato salvo l'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni, in conformità a quanto disposto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. Ove le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal richiedente il permesso di costruire, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione da parte della Giunta Comunale, il relativo progetto ed il computo metrico estimativo redatti da tecnico abilitato, ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria che saranno realizzate direttamente dal richiedente il permesso di costruire (a scomputo). Qualora l'importo delle opere realizzate dal richiedente superi l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere di urbanizzazione primaria dovuto, la parte in eccedenza viene eseguita gratuitamente dal/dai soggetto/i richiedente/i ai sensi dell'art. 12 comma 2bis e dell'art. 52 comma 2 lett. b) della L.U.R.
3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dell'art. 45 e dell'art. 49 comma 4 L.R. n. 57/1977 e s.m.i. e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una polizza fidejussoria presso un istituto di credito o compagnia di assicurazione autorizzata che sarà svincolata solamente dopo l'effettuazione del collaudo da parte dell'ufficio Tecnico del Comune o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente. Le opere di urbanizzazione, ritenute di interesse comunale passeranno in proprietà del Comune, a collaudo effettuato da parte dell'Amministrazione comunale o da tecnici incaricati dall'Amministrazione.
4. Le relative spese saranno a carico del richiedente il permesso di costruire.
5. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria e l'Amministrazione comunale intenda eseguirle direttamente, dovrà essere promossa la deliberazione di impegno della competente Giunta Comunale ad effettuare le opere da parte del Comune entro i successivi tre anni. Saranno a carico del richiedente il permesso di costruire le relative spese necessarie a garantire un conveniente accesso e/o adeguate opere di urbanizzazione primaria alle aree in cui si intende edificare.
6. Quest'ultimo provvedimento dovrà stabilire l'importo di € per metro cubo o per metro quadrato di costruzione, determinato come rapporto fra il costo complessivo delle opere e degli edifici che fruiranno delle opere medesime, sia esistenti che realizzabili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Il richiedente il permesso di costruire dovrà versare una somma pari al costo delle opere, così come determinato della deliberazione con la quale il Comune ha approvato l'opera e se ne è assunta l'esecuzione.
8. Quando l'opera assunta dal Comune riguardi più richiedenti permessi di costruire, il costo dovrà essere integralmente ripartito tra gli stessi, secondo gli accordi che si dovranno previamente raggiungere e documentare al Comune. In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o del minor costo delle opere da realizzare.

9. Oltre al contributo di costruzione saranno a carico del richiedente il permesso di costruire i contributi di allacciamento ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.
10. Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., le opere di urbanizzazione eseguite dal richiedente il permesso di costruire su aree assoggettate all'uso pubblico.

Articolo 13 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il titolare del permesso di costruire è obbligato a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione primaria connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 17 e 18, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 14 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
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 precedente articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori. In caso inadempienza alla suddetta obbligazione, il Comune escuterà la polizza fidejussoria fino alla concorrenza del valore delle opere non realizzate e/o non eseguite "a regola d'arte".

Articolo 15 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

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

Articolo 16 - Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi in conformità a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato in base alle modalità stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale; il valore delle aree da monetizzare deve essere versato al Comune in un'unica soluzione in sede di stipula della convenzione edilizia e non potrà essere rateizzato.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.

3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite dalla L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Articolo 17 - Piani esecutivi convenzionati

1. Nella convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., sono provvisoriamente determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo. La quantificazione degli oneri tabellari (in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire) avviene in base alle norme e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo abilitante.
2. Per le costruzioni previste da un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata l'incidenza del contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione corrisponde al valore delle opere di urbanizzazione computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano urbanistico attuativo convenzionato possono anche essere situate esternamente al perimetro del comparto edificatorio assoggettato a strumento attuativo, purché necessarie per sostenere il nuovo carico antropico indotto dal piano urbanistico esecutivo e purché svolgano una funzione di utilità pubblica. Queste opere, approvate contestualmente al piano attuativo o sua variante, possono essere realizzate direttamente dal lottizzante o, nel caso in cui il Comune intenda realizzare le predette opere, attraverso il versamento, a favore del Comune, del corrispondente valore quale quota degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi/straordinari ritenuti necessari al miglioramento delle infrastrutture pubbliche del territorio. In tal caso il contributo aggiuntivo corrispondente è versato al Comune prima del rilascio del permesso di costruire, con le modalità stabilite dalla convenzione edilizia. La scelta delle opere necessarie e la quantificazione di tali oneri aggiuntivi/straordinari viene determinato dall'organo collegiale a cui compete l'approvazione dei piani urbanistici attuativi ovvero della proposta di convenzione edilizia sottesa al rilascio del permesso di costruire convenzionato.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle denunce di inizio attività.
5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.
6. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione edilizia di attuazione del piano urbanistico esecutivo è subordinato alla sottoscrizione da parte del lottizzante a favore del Comune delle fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Le modifiche in corso d'opera alle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo sono realizzabili previo rilascio di permesso di costruire in variante.
7. Oltre al contributo di costruzione saranno inoltre a carico dei lottizzanti i contributi di allacciamento previsti ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.

Articolo 18 - Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 17.

Articolo 19 - Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

1. La Legge n. 164/2014 (di conversione del Decreto-Legge n. 133/2014 c.d. "Sblocca Italia"), con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto, in aggiunta all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. la lettera d-ter) al comma 4, che prevede l'introduzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato "contributo straordinario" e relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";
2. La Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 e successiva D.G.R. 29 Marzo 2019, n. 55-8666, ha approvato la "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della DCR n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i." ove nell'Allegato A sono definite le modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del contributo straordinario le quali sono state recepite con Deliberazione del Consiglio comunale.
3. Il contributo di cui al presente articolo per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso dovrà essere versato in un'unica soluzione prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire. Non è ammessa la rateizzazione.

TITOLO V - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E FISCALIZZAZIONE

Articolo 20 - Accertamento di conformità

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opere difforme dal titolo edilizio.
2. Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione, laddove necessiti la presentazione del computo metrico estimativo, lo stesso dovrà riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico dovrà, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o segnalazione di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo dovuto nella misura stabilita al precedente punto 1) del presente articolo, dovrà essere corrisposta per intero prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ovvero per i casi in cui l'oblazione e/o fiscalizzazione è superiore a € 5.000,00, il 50 % potrà essere versato prima del ritiro del titolo edilizio in sanatoria unitamente al deposito di una polizza fidejussoria a garanzia del pagamento della restante quota ed il restante 50% da versare entro 12 mesi dal rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Articolo 21 - Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi art. 34 TUE

1. Il presente articolo ha lo scopo di stabilire la procedura e la metodologia di calcolo per la determinazione e l'applicazione della sanzione ("fiscalizzazione") prevista dal comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 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 comma 2 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. 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 non versata entro i termini prescritti e l'iscrizione a ruolo per la riscossione.
4. Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali riassumibili in:
 - Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione);
 - Costo base di produzione;
 - Coefficienti correttivi;
 - Superficie convenzionale.

La sanzione sarà determinata con l'ausilio di apposite tabelle e fogli di calcolo messi a disposizione sul sito istituzionale del Comune, al fine di garantire la massima coerenza con le procedure di calcolo effettuate dalla P.A. ed in modo tale da rendere omogeneo e univoco il procedimento per la determinazione del valore della sanzione.

Il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, 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 segnalazione certificata di inizio attività.

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:
 - piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto ed eventuali particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - relazione tecnica;
 - fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;
 - computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;
 - autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;
 - dichiarazione ai sensi della L. 13/1989 e s.m.i.;
 - 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 del Responsabile, con la quale si provvede 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. 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. È fatto salvo quanto disposto dal medesimo art. 34 comma 2 ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

TITOLO VI - SANZIONI PER INTERVENTI CON PROCEDURA SEMPLIFICATA E AGIBILITÀ

Articolo 22 - Sanzioni

1. Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni amministrative e pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi cosiddetti "minori", eseguiti in assenza dei prescritti procedimenti semplificati. L'applicazione dei criteri sintetici viene utilizzata dall'Ufficio tecnico comunale competente, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi e/o non rientranti nelle condizioni di valutazione. Il presente Regolamento prevede, in alternativa alla procedura ordinaria, il 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 competente richiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia del Territorio.
2. Il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. stabilisce, infine, che la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. comporta l'applicazione di una 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 ed applicando, la sanzione minima prevista dalla norma nei casi di interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore dell'immobile.

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

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad € 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 5.000,00 ed € 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione: $\text{Importo sanzione} = (\text{Incremento Valore determinato} - € 5.000) \times (\frac{€ 5.164 - € 516}{€ 50.000 - € 5.000}) + € 516$;
- in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi "minori", rientranti nelle casistiche di seguito elencate in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, ovvero:

A - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORTANTI INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE

A1. Lievi modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione residenziale con minime opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), realizzazione di vani antibagno;

- sanzione € 1000,00;

A2. Lievi modifiche interne in unità immobiliari a destinazione non residenziale con minime opere strutturali e senza realizzazione di nuovi servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti);

- sanzione € 750,00;

A3. Modifiche esterne, per la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati), lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di nuove superfici piane o verticali. Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti

tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere strutturali;

- sanzione € 516,00;

A4. Modifiche esterne, anche con minime opere strutturali, comportanti diverso posizionamento e/o ridimensionamento delle aperture previste originariamente e/o realizzazione di nuove aperture anche con modifiche dei materiali previsti, purchè risultino i medesimi per l'intera facciata, modifiche a recinzioni con esclusione di completa sistemazione del lotto, elementi di arredo, pensiline, impianti tecnologici a carattere domestico ecc. e senza aumento di superficie coperta e spazi utili (escluse le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio privato). Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere strutturali ma con modifica, inserimento o integrazione di elementi quali velux, comignoli, impianti tecnologici, passo d'uomo, linea vita ecc..;

- sanzione € 1000,00;

B - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE

B1. Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione residenziale con opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), modifiche a scale di collegamento interne, realizzazione del primo servizio igienico;

- sanzione € 1.000,00;

B2. Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione residenziale con opere strutturali anche se comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico, la realizzazione di soppalchi; modifiche ai piani interrati e/o seminterrati comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori, Rifacimento totale e fedele del manto di copertura di tetti tradizionali e rifacimento di impermeabilizzazioni ed opere di coperture di ogni genere anche con previsione di opere strutturali senza modifica della geometria delle coperture esistenti;

- sanzione € 1.500,00;

B3. Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione non residenziale, con opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti);

- sanzione € 1.800,00;

B4. Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione non residenziale con opere strutturali anche se comportanti la completa redistribuzione funzionale e fisica, realizzazione servizi igienici e impianti, realizzazione di minimi soppalchi accessori e necessari al solo collocamento di impianti tecnologici;

- sanzione € 2.000,00;

C - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ CON CASI RICORRENTI

C1. Modifiche a scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati, modifiche esterne comportanti lievi modifiche della sagoma del fabbricato e/o diversa disposizione di logge/balconi, anche con lievi modifiche di s.n.r. (superficie utile non residenziale) sia in aumento che in diminuzione;

- sanzione € 1.500,00;

C2. Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile,

quali modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali e tettoie aperte pertinenziali (queste ultime anche con copertura eseguita mediante pannelli solari/fotovoltaici), balconi, piattaforme, scale di accesso ed aggiunte o elementi non configurabili quali di solo arredo dell'immobile, modifiche alle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici e volumi dei locali o spazi sottostanti;

- sanzione € 2.000,00;

C3. Manutenzione straordinaria di sedimi stradali e marciapiedi (privati ed asserviti all'uso pubblico), murature di contenimento terreni, attività di consolidamento di murature di contenimento;

- sanzione € 1.000,00;

Specifiche:

Nel caso in cui le opere abusive coinvolgano più unità immobiliari, ogni U.I. interessata è soggetta al pagamento della sanzione prevista ammontante al totale delle singole casistiche precedentemente descritte (valevole sia per opere soggette a SCIA che a CILA).

La conservazione di modifiche interne e/o esterne realizzate nelle parti comuni di fabbricati condominiali o con un numero di U.I. da 2 a 4 sarà consentita esclusivamente mediante la presentazione di un'unica pratica presentata dagli aventi titolo. La conservazione di modifiche interne riguardanti la singola U.I. sarà oggetto di pratica depositata dalla singola proprietà.

3. Gli interventi edilizi abusivi di minima e modesta entità realizzati su immobili vincolati ovvero su immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. del 2 aprile 1968 (centri storici ecc.), sono soggetti al doppio delle entità delle sanzioni previste per i casi elencati ai riferimenti "A" "B" "C" (con il massimo importo di € 10.329,00) per le sole opere non comportanti aumenti di valore venale dell'immobile; in tal caso l'importo della sanzione pecuniaria sarà valutata dall'Agenzia del Territorio o, in via alternativa, sarà determinata dal Comune sulla scorta della perizia di stima asseverata e della proiezione di aumento di valore con metodo DOCFE, in uso presso l'Agenzia del Territorio, il tutto a firma del tecnico incaricato dalla proprietà ovvero dal responsabile dell'abuso.
4. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 art. 6 D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. (attività edilizia libera), ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1.000. 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. Le sanzioni si riferiscono alle singole unità immobiliari come definite a norma di riferimento dell'agenzia del territorio ed in caso di denuncia di mancata o tardiva comunicazione afferente a più unità nel medesimo elaborato le sanzioni saranno computate con il criterio sopra descritto.

Nel caso di C.I.L.A. onerosa la sanzione amministrativa non sostituisce il contributo di costruzione eventualmente dovuto ed è da intendersi unicamente come mancata o ritardata comunicazione.

5. Nel caso di presentazione della domanda di agibilità oltre il quindicesimo giorno dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01 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 SCIA in sanatoria, dovrà essere allegata nell'istanza anche la ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., da computarsi secondo i criteri di seguito riportati:
 - € 77,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata nei successivi 30 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - € 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;

- € 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;
 - € 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;
 - € 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;
 - € 464,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 150 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato.
6. Le sanzioni previste dal presente regolamento devono essere allegate, in relazione alla tipologia di abuso sopra riportate, al deposito della denuncia di opere tardive o in corso di esecuzione. Nel caso di deposito di ultimazione dei lavori afferenti a procedimenti CIL-CILA (quando dovuto) e SCIA, il progettista o tecnico abilitato rilascia il certificato di collaudo finale con il quale attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto depositato e contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di € 516,00 come prevista dal TUE, art. 37 comma 5. La medesima sanzione trova applicazione anche in caso di mancata o tardiva comunicazione di ultimazione dei lavori relativa ai procedimenti di Permesso di Costruire.
7. 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 stradale, ambiente, sanità, paesaggio ecc..) e non comporta deroga o surroga di alcun genere alle norme di settore.

TITOLO VII - ESCLUSIONI

Articolo 23 - Esclusioni

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- Per gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., articolo 17 comma 3;
- Per le attrezzature sociali e sanitarie, scolastiche, sportive, religiose ed opere di edilizia funeraria, costruite anche da privati su aree destinate a standard urbanistici dal vigente P.R.G.C. e vincolate ad uso pubblico con atto notarile trascritto in conservatoria dei registri immobiliari a favore del Comune;
- Per le attrezzature sociali e sanitarie, scolastiche, sportive, religiose, opere di edilizia funeraria, parcheggi, costruite anche da privati su aree comunali concesse in uso a terzi;
- Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche da chiunque realizzati, per le opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, per le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune;
- Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Per interventi volti alla fedele ricostruzione o ristrutturazione di edifici sottoposti ad eventi accidentali riferiti a danneggiamenti da scoppio, incendio, allagamenti rilevati a seguito delle indagini della magistratura di tipo NON doloso, che non abbiano già ricevuto o richiesto contributi pubblici o privati.

Non rientrano nelle suddette esclusioni le ristrutturazioni o gli ampliamenti ed altri interventi edilizi su immobili che portino ad un prodotto edilizio finale diverso dall'esistente; in tal caso, tali interventi rientrano nel contributo ordinario;

- Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento minore del 20% degli edifici unifamiliari è applicabile solamente se l'edificio è fin dall'origine, ante opera, unifamiliare. S'intendono per edifici unifamiliari, ai fini del presente Regolamento, gli edifici singoli con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare;
- Per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 9 comma 1 della Legge n. 122/89 e s.m.i. (vincolo pertinenziale, etc.) ed all'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima ivi stabilita.

Sono fatte salve le esenzioni previste da Leggi e/o da normative specifiche.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
Articolo 1 - Oggetto	2
Articolo 2 - Criteri generali di applicazione del contributo	2
Articolo 3 - Base di calcolo del contributo di costruzione.....	3
Articolo 4 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni	4
Articolo 5 - Restituzione del contributo	5
TITOLO II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	6
Articolo 6 - Tariffe per la determinazione del contributo di costruzione.....	6
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	6
Costo di costruzione e Quota smaltimento rifiuti.....	6
Articolo 7 - Modalità per la determinazione del contributo di costruzione	6
Articolo 8 - Attività di trasformazione del territorio	9
TITOLO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI	10
Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività....	10
Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso	10
Articolo 11 - Interventi disciplinati da norme specifiche	11
TITOLO IV - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
Articolo 12 - Urbanizzazione delle aree.....	12
Articolo 13 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	13
Articolo 14 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	13
Articolo 15 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	13
Articolo 16 - Monetizzazione di aree per standard di servizi.....	13
Articolo 17 - Piani esecutivi convenzionati	14
Articolo 18 - Permesso di costruire convenzionati	15
Articolo 19 - Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.....	15
TITOLO V - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E FISCALIZZAZIONE	16
Articolo 20 - Accertamento di conformità	16
Articolo 21 - Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi art. 34 TUE	16
TITOLO VI - SANZIONI PER INTERVENTI CON PROCEDURA SEMPLIFICATA E AGIBILITÀ... ..	18
Articolo 22 - Sanzioni.....	18
TITOLO VII - ESCLUSIONI	22
Articolo 23 - Esclusioni.....	22