



CITTÀ di DOMODOSSOLA

(Provincia del Verbano Cusio Ossola)

Area Pianificazione Territoriale Ambiente

Attività Produttive Entrate Tributarie

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DPR 06.06.2001 N. 380 e smi

**APPROVATO con
D.C.C n. 51 del 28.09.2022
D.C.C n. 74 del 29.12.2022**

COMUNE DI DOMODOSSOLA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e smi, articoli 16, 17 e 19

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

| | |
|------------|---|
| Articolo 1 | Oggetto |
| Articolo 2 | Determinazione temporale e procedimento per l'applicazione del contributo |
| Articolo 3 | Modalità di pagamento |
| Articolo 4 | Destinazioni d'uso |
| Articolo 5 | Destinazioni miste |
| Articolo 6 | Mutamento della destinazione d'uso |
| Articolo 7 | Varianti al progetto |
| Articolo 8 | Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti |
| Articolo 9 | Esclusioni |

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

| | |
|-----------------|--|
| Capo I | oneri tabellari |
| Articolo 10 | Determinazione della quota oneri di urbanizzazione |
| Articolo 11 | Interventi con destinazioni agricole |
| Capo II | realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione |
| Articolo 12 | Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione |
| Articolo 13 | Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo |
| Articolo 14 | Garanzie finanziarie in caso di scomputo |
| Capo III | determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici |
| Articolo 15 | Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio |
| Articolo 16 | Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. |

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

| | |
|-------------|--|
| Articolo 17 | Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione |
| Articolo 18 | Costo di costruzione relativo alla destinazione residenziale |
| Articolo 19 | Costo di costruzione relativo edifici con destinazione diversa della residenza |

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E LE SANZIONI AMMINISTRATIVE

| | |
|-------------|---|
| Articolo 20 | Restituzione del contributo |
| Articolo 21 | Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo |

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

| | |
|-------------|--------------------------|
| Articolo 22 | Disposizioni transitorie |
| Articolo 23 | Abrogazioni |
| Articolo 24 | Rinvio |
| Articolo 25 | Entrata in vigore |

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto

1. Ogni attività comportante una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è soggetta alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto disposto dal D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e smi di seguito denominato DPR 380/01, articoli 16, 17 e 19 e dalla L.R. 05.12.1977 N. 56 e smi , articolo 52.
2. La presente disciplina definisce le modalità di calcolo e di riscossione del contributo di costruzione previsto dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/01, costituito dalla quota *“oneri di urbanizzazione”* e dalla quota *“costo di costruzione”*.
3. Sono assoggettati al contributo tutti gli interventi edilizi comportanti un aumento del carico urbanistico, ossia un aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento, in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.
4. Costituiscono dotazione territoriale le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione.
5. Costituisce aumento del carico urbanistico l'attuazione di interventi urbanistico edilizi che determinano un incremento di Superficie Utile, un mutamento della destinazione d'uso, un aumento di unità immobiliari.

Articolo 2 – Determinazione temporale e procedimento per l'applicazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
2. Per la determinazione del contributo, al procedimento edilizio dovranno essere allegati, sottoscritti dal progettista:
 - a) per la determinazione della quota *“oneri di urbanizzazione”*, elaborato scritto-grafico rappresentativo della consistenza edilizia soggetta a contribuzione, espressa in metri quadrati o in metri cubi a seconda della destinazione d'uso (*residenziale in “mc” e “mq” per le altre destinazioni*);
 - b) per la determinazione della quota *“costo di costruzione”*
 1. il prospetto compilato dell'allegato al D.M. 10.05.1977 n. 801, in caso di interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso residenziale e per gli interventi di cui all' articolo 6 *“norme per il recupero dei sottotetti”* e articolo 7 *“norme per il recupero funzionale dei rustici”* della L.R. 16/2018;
 2. il costo documentato di costruzione dei lavori da realizzare, riferito al più recente Prezziario Regionale - Elenco Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - per interventi diversi dal precedente punto b1); sono esclusi dal costo documentato i materiali lapidei di certificata provenienza locale.
3. Il contributo, nel caso di permesso di costruire viene determinato dal Responsabile del procedimento e comunicato ai soggetti interessati per il successivo versamento; viene autodeterminato nel caso di presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata e sarà oggetto di verifica da parte del Comune.
4. Il conteggio del contributo dovuto viene effettuato considerando gli interventi conclusi nei tre anni precedenti o attivati nei tre anni successivi.

Articolo 3 - Modalità di pagamento

1. Nel caso di permesso di costruire, il pagamento del contributo di costruzione dovrà essere effettuato prima del rilascio del provvedimento, entro il termine massimo 30 (trenta) giorni fissato dal Responsabile del Procedimento

nell'atto di richiesta del pagamento, fatta salva la possibilità di accedere alla rateizzazione prevista dalla presente disciplina, manifestando detto intento in fase di deposito dell'istanza del permesso di costruire.

2. Nel caso di SCIA alternativa al permesso di costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, il contributo autodeterminato dovrà essere versato contestualmente al deposito delle stesse, fatta salva la possibilità di chiederne la rateizzazione; l'eventuale conguaglio determinato dal Responsabile del Procedimento dovrà essere versato entro 30 giorni dalla richiesta.

3. Qualora l'incidenza degli oneri di urbanizzazione o del costo di costruzione superino il valore di €. 3.000,00, l'interessato potrà chiederne la rateizzazione con applicazione degli interessi nella misura del tasso legale, che verrà assentita con le seguenti modalità:

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

n. 4 rate di uguale importo, con pagamento della 1^a rata secondo le modalità dei precedenti punti 1) e 2) e le tre rate successive con scadenza rispettivamente a 6, 12 e 18 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire o di efficacia del titolo edilizio;

- **COSTO DI COSTRUZIONE**

n. 2 rate di uguale importo con pagamento della 1^a rata alla data di inizio dei lavori e pagamento della 2^a rata entro la data di fine lavori e nei casi di proroga del termine di fine lavori, comunque entro il termine massimo di anni tre dall'inizio dei lavori.

4. La rateizzazione dovrà essere garantita da apposita fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi in materia, di importo corrispondente al valore delle rate ancora da versare, comprensive dell'interesse nella misura del tasso legale vigente alla data di determinazione del contributo. La garanzia fidejussoria deve prevedere il pagamento a semplice richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del C.C e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'art. 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice, nonché conservare validità fino alla emissione di dichiarazione liberatoria o di restituzione dell'originale della polizza da parte del Comune garantito.

5. Nel provvedimento che concede la rateizzazione, saranno indicati l'importo e la data di scadenza di ciascuna rata.

6. L'eventuale subentro da parte di terzi nel titolo abilitativo comporta il deposito di fideiussione a carico del nuovo obbligato, salvo diverse pattuizioni tra le parti, se accettate dal Comune.

Articolo 4 – Destinazioni d'uso

1. A norma dell'art. 8 della L.R. 19/99 e s.m.i. costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

2. Ai soli fini della presente disciplina, le destinazioni d'uso di cui al punto precedente comprendono:

2.1. Residenziale: abitazioni e relative pertinenze (autorimesse e laboratori di casa), residenze temporanee, residenze per anziani, residenze collettive.

2.2. Produttiva artigianale ed industriale: stabilimenti e laboratori di produzione e lavorazione compreso gli spazi in cui si svolgono attività commerciali direttamente funzionali all'attività produttiva principale, unità abitative di titolari e custodi dell'insediamento produttivo nei limiti dimensionali fissati dal Piano Regolatore, depositi per la logistica, deposito e magazzini non di vendita, officine di riparazioni veicoli, carrozzerie;

2.3 Commerciale: esercizi commerciali di vendita al minuto, commercio all'ingrosso, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio per la cura della persona che si possa svolgere agevolmente nelle unità a

carattere residenziale, quali estetiste, parrucchieri, lavanderie, calzolai, farmacie, edifici ed attrezzature per la cultura e lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, quali teatri, cinema, palestre, circoli, ludoteche, le stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti, impianti di autolavaggio;

2.4. Turistico-ricettive: strutture ricettive secondo le indicazioni della normativa regionale di settore, escluso le strutture extralberghiere come individuate dalla normativa regionale, compreso gli spazi destinati alla ristorazione se ad uso escluso dell'attività ricettiva;

2.5. Direzionale: uffici, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, studi fisioterapici, banche, assicurazioni, agenzie per servizi all'utenza, quali agenzie immobiliari, agenzie viaggi, ecc.;

2.6. Agricola: impianti per allevamenti, costruzioni rurali di servizio quali fienili, depositi e ricoveri attrezzi, serre fisse per culture aziendali, costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, la prima trasformazione, la conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali quali cantine, caseifici, magazzini per derrate alimentari, abitazioni annesse all'attività agricola a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e smi.

3. Gli edifici non abitativi classificati come "fabbricato rurale" in sede di primo accatastamento, come risultanti dal Catasto Terreni, rientrano nelle destinazioni agricole di cui alla lettera f) comma 1, art. 8 della L.R. 19/99 e smi.

4. La suddetta elencazione assume carattere indicativo di supporto al corretto inquadramento delle destinazione, non è da intendersi esaustiva.

Articolo 5 - Destinazioni miste

1. Quando l'intervento edilizio comprende diverse destinazioni d'uso, il contributo è calcolato con riferimento a ciascuna di esse, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 10.05.1977 N. 801, tabella 6 per il calcolo della quota "costo di costruzione".

2. Qualora la disciplina urbanistica ammetta destinazioni d'uso diverse da quella principale purchè direttamente ed esclusivamente funzionali ad essa, quali uffici e punti vendita, esse sono considerate ai fini della determinazione del contributo di costruzione con riferimento alla destinazione principale.

3. Le unità abitative per titolari e custodi realizzate nella misura indicata dal Piano Regolatore, assumono la destinazione dell'insediamento produttivo a cui sono associate, a condizione che sia prodotto vincolo notarile, registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, con il quale risulti che le parti abitative costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

4. Per gli impianti di distribuzione di carburante il contributo è calcolato riferendosi:

- alla destinazione commerciale per le superfici ad uso ufficio/locale gestore, spazi di vendita, area erogazione carburanti, area di autolavaggio;
- alla destinazione artigianale per le superfici ad uso officina, riparazione e manutenzione dei veicoli.
- alle attività comportanti trasformazione del territorio a carattere non edificatorio di cui al successivo
- articolo 15, per la restante superficie occupata dall'impianto.

Articolo 6 - Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile o delle unità immobiliari dall'una all'altra delle categorie di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19 e smi, anche se eseguito in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla Tabella C della deliberazione del Consiglio regionale 1 febbraio 2000 n. 615, oltre alla corresponsione in caso di ristrutturazione edilizia, della quota costo di costruzione riferita alla nuova destinazione di progetto; gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

2. Il mutamento d'uso in presenza di opere edilizie, comporta la corresponsione del contributo costo di costruzione considerando la nuova destinazione.

3. A norma della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1 bis, non è soggetto a contribuzione il mutamento della destinazione d'uso di unità non superiori a 700 metri cubi, purchè eseguiti senza interventi edilizi, eccetto quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b)⁽¹⁾ del DPR380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.

4. Per le opere e gli impianti non destinati alla residenza si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3⁽²⁾ del D.P.R. 380/01.

Articolo 7 - Varianti al progetto

1. Le varianti al progetto aventi incidenza sulla determinazione del contributo ne comportano l'adeguamento, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo originario.

2. Fanno eccezione le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali di cui alla Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, per le quali si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Articolo 8 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito della scadenza dei titoli precedenti, a norma dell'art.15 c.3 del D.P.R. 380/01, comporta la corresponsione del contributo per la parte non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data di rilascio o di efficacia del nuovo titolo edilizio.

Articolo 9 - Esclusioni

1. Si applicano i disposti dell'art. 17 del DPR 06.06.2001, N. 380.

2. Per la definizione di "*edificio unifamiliare*", ai soli fini del presente regolamento, si rimanda alla definizione di cui all'art. 33 del regolamento edilizio;⁽³⁾ la destinazione ad esclusiva residenza abitativa di un solo nucleo familiare deve preesistere rispetto all'intervento edilizio e deve permanere anche dopo tale intervento.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - oneri tabellari

Articolo 10 - Determinazione della quota oneri di urbanizzazione

¹ Art. 6 - Attività edilizia libera

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera a\)](#);

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

² Art. 19 c. 3 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.

³ Art 33 "Edificio Unifamiliare" Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** è determinato applicando le tariffe unitarie approvate dagli organi deliberativi del Comune sulla base delle disposizioni regionali emanate con D.C.R. N. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e seguenti, definite ai sensi dell'art. 16 del DPR 06.06.2001 N. 380.

2. La determinazione della quota oneri di urbanizzazione si ottiene moltiplicando la quantità edificata, per le tariffe unitarie di cui al precedente punto 1, per i coefficienti moltiplicativi della **Tabella C "parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti"** allegata alla D.C.R. 01.02.2000 N. 615 e smi:

| | | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|---|----------------------------|
| Quantità edificata (V/Sul) | x | Tariffe unitarie (€./mq) | x | Tabella "C" (coefficiente) |
|----------------------------|---|--------------------------|---|----------------------------|

3. La quantità edificata, corrisponde al parametro (V) "volume della costruzione" per le destinazioni d'uso residenziale ed al parametro (SUL) "Superficie utile lorda" per le destinazioni diverse dalla residenza, calcolata secondo i parametri dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, fatte salve diverse disposizioni legislative in materia, tra cui le disposizioni della LR. 04.10.2018 N.16 e smi "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e le normative in materia di risparmio energetico.

4. Dal computo della quantità edificata sono escluse le superfici adibite al ricovero ed alla manovra dei veicoli, limitatamente alla quota prevista dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi⁴; è invece compresa l'intera superficie afferenti agli altri fabbricati accessori alla residenza (laboratori di casa e depositi attrezzi per il giardinaggio, ecc.).

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.

6. In caso di interventi di modifica d'uso su edifici produttivi artigianali o industriali dismessi per i quali non è possibile eseguire la pregressa classificazione per tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto, la tariffa unitaria da utilizzare sarà rappresentata dal valore medio calcolato tra la tariffa minima e quella massima della tabella degli interventi a carattere produttivo.

7. Gli interventi relativi alle attività produttive comportano la corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dello stato dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, in misura forfettaria pari al 50% dell'importo determinato per la quota oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalla DCR n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 allegato "0" punto 3 comma 5) come modificata dalla DCR n. 615 del 01.02.2000.

8. Il frazionamento di unità immobiliari è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per le porzioni che generano unità immobiliari aggiuntive.

9. Al fine di promuovere ed agevolare la riduzione del consumo di suolo, per gli interventi di ristrutturazione, di recupero e di riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, nei casi non interessati da varianti urbanistiche o dall'applicazione di disposizioni di deroga comportanti un maggior valore rispetto alla destinazione originaria, diversi da quelli di cui al successivo articolo 16, il contributo dovuto è ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

10. Si applica la riduzione al 50% del valore degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di recupero all'interno del centro storico cittadino e dei nuclei di antica formazione.

11. Le riduzioni di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro.

⁴ **Art. 41-sexies** Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Articolo 11 - Interventi con destinazioni agricole

1. A norma dell'art. 17 C. 3 lett. a) del D.P.R. 380/01, gli interventi afferenti la destinazione d'uso agricola compresa la residenza, realizzati in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale oggi denominato imprenditore agricolo professionale - IAP, sono esonerati dal pagamento del contributo di costruzione; la documentazione attestante il requisito di imprenditore agricolo professionale deve risultare allegata al titolo abilitativo edilizio.

2. Gli interventi realizzati a norma dell'art. 25 c. 4⁵ della L.R. 56/77 e s.m.i. da soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale, sono invece tenuti al pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione determinati con le modalità e la tariffa massima delle attività produttive.

CAPO II - realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 12 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il titolare del permesso di costruire, o di altro titolo edilizio abilitativo, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorchè esterne all'ambito di intervento ma funzionali allo stesso, a scomputo totale o parziale della quota di contributo oneri di urbanizzazione dovuta per l'attuazione dell'intervento edilizio.

2. Nelle aree di nuovo impianto il contributo per gli oneri di urbanizzazione è computato sulla base dei costi delle opere di urbanizzazione occorrenti rispetto alle previsioni edificatorie dello strumento urbanistico esecutivo; tale contributo non può in ogni caso essere inferiore a quello definito dall'applicazione degli oneri tabellari.

3. Il Comune e il soggetto avente titolo, disciplinano le obbligazioni indicate ai precedenti commi, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo approvato con D.C.C. N. 17 del 10.03.2016 e dell'art. 16 commi 2 e 2bis del DPR 380/01.

Articolo 13 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, è dato dal costo, determinato con computo metrico estimativo, 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 provvedimento edilizio dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite dalla presente disciplina.

Articolo 14 - Garanzie finanziarie in caso di scomputo

1. Per le opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente, le garanzie finanziarie sono definite dall'art. 24 Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo approvato con D.C.C. N. 17 del 10.03.2016.

⁵ Art. 25

c.3. Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali:

a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;

b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

c.4. Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

CAPO III - determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 15 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli interventi consistenti in trasformazioni permanenti del suolo inedificato senza la costruzione di edifici, finalizzata alla realizzazione di infrastrutture, impianti, depositi a cielo libero, attività all'aperto, viene determinata utilizzando la tariffa minima prevista per le attività artigianali/industriali ridotta del 50%, applicata alla superficie interessata dalla trasformazione permanente del suolo.

2. Ai soli fini del precedente comma 1, a titolo indicativo e non esaustivo, sono considerate trasformazioni permanenti del suolo inedificato la realizzazione di parchi e campi da gioco, deposito a cielo libero, posti auto a raso in uso a terzi, ecc. .

Articolo 16 - Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. 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 contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di trasformazione dell'Immobilabile (**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 maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variane la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al metro quadrato 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 del calcolare i valori della 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 Prezzario 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. 3890/2001 (**OC**) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (**CP**) può variare tra l'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 attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) risulta la seguente:

$$- CSU = 50\% (VTI - VT0) = 50\% [(VMI - KT1) - (VMO - KT0)]$$

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

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

4. 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 tributi; 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.

5. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo e comunque secondo quanto stabilito dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001. In alternativa il contributo straordinario può essere compensato, mediante cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

6. Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 04.10.2018 N. 16 e smi "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- 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 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 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.

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 17 – Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione

1. Il contributo commisurato all'incidenza del **costo di costruzione** è dovuto per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistico-ricettiva, commerciale, direzionale, da determinare e versare secondo le modalità definite al Titolo I della presente disciplina.

2. Per gli interventi di variante in corso d'opera, il contributo per il costo di costruzione deve essere computato sul costo complessivo, comprensivo delle opere in variante, dedotto quanto già versato per il rilascio del titolo abilitativo originario; in caso di importo negativo non si dà luogo a rimborsi.

Articolo 18 - Costo di costruzione relativo alla destinazione residenziale

1. Per i nuovi edifici residenziali ai fini del calcolo della quota del costo di costruzione, il valore unitario è determinato periodicamente da Regione Piemonte a norma dell'art. 16 c. 9 del DPR 380/01.

2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato dal Comune annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica (ISTAT).

3. Per i nuovi interventi residenziali è calcolato utilizzando il prospetto allegato al D.M.10.05.1977 N. 801, così come recepito da Regione Piemonte nella D.C.R. n. 817-8294 del 21.06.1994 per l'identificazione delle caratteristiche degli edifici e delle relative maggiorazioni percentuali da applicare al costo di costruzione determinato come previsto dalla DCR 10.12.1996 N. 345-19066.

4. Ai fini delle riduzioni previste dal D.P.R. 380/01 art. 16 C. 10, per gli interventi sugli edifici esistenti, secondo quanto previsto dalla DCR n. 817-8294 del 21.06.1994 e successive modifiche, è calcolato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad al valore pari a 1/3 del costo documentato di costruzione dei lavori da realizzare, determinato in relazione agli interventi in progetto con riferimento al più recente Prezziario Regionale Opere Pubbliche; detto costo non può superare il costo per le nuove costruzioni.

Articolo 19 - Costo di costruzione relativo a edifici con destinazione diversa della residenza

1. Per gli interventi su edifici con destinazione commerciale, turistico ricettiva, direzionale, secondo quanto previsto dalla DCR n. 817-8294 del 21.06.1994 e successive modifiche, il costo di costruzione è calcolato applicando le seguenti percentuali al costo documentato di costruzione dei lavori da realizzare riferito al più recente Prezziario Regionale Opere Pubbliche:

| | |
|--|----|
| - edifici a destinazione turistico-ricettiva | 4% |
| - edifici commerciali | 5% |
| - edifici a carattere direzionale | 7% |

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E LE SANZIONI AMMINISTRATIVE

Articolo 20- Restituzione del contributo

1. Il mancato utilizzo, totale o parziale, del titolo abilitativo edilizio comporta la restituzione della quota del contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata, previa richiesta di restituzione da parte dell'aveente diritto corredata da idonea documentazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista a dimostrazione dello stato dei lavori autorizzati.

2. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro; il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

3. Non dà luogo a restituzione il contributo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate ai sensi del Capo II del Titolo II della presente disciplina.

Articolo 21- Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 42 "Ritardo ed omesso versamento del contributo di costruzione" del DPR3808/01.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 22 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e successive modifiche.

2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

Articolo 23 – Abrogazioni

Il presente Regolamento sostituisce ogni altra norma regolamentare comunale in contrasto con le presenti disposizioni, in particolare :

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.1992
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 155 del 30.11.1994
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 16.12.2013

Articolo 24 – Rinvio

Per quanto non espressamente contenuto nel presente Regolamento, si rinvia alla normativa nazionale e regionale di riferimento e in particolare:

- Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.;
- Legge 06.08.1967 n. 765;
- Legge 28.10.1977 n. 10
- Legge 05.06.1978 n. 457;
- Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26/5/1977 n. 179/CR – 4170, pubblicato sul B.U. n. 24 del 14/6/1977;
- D.C.R. 27/07/1982 n. 320 – 6862 e successive modifiche
- Deliberazione Consiglio della Regione Piemonte del 01/02/2000 n. 615, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 16/02/2000;
- altre norme contenute nel P.R.G.C. e nei Regolamenti Comunali per quanto correlate.

Articolo 25 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore all'intervenuta esecutività della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.