

COMUNE DI AURANO

**REGOLAMENTO COMUNALE
DI DISCIPLINA DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 09 del 29/04/2025

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Determinazione del contributo di costruzione

Articolo 3 - Procedimento

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

Articolo 5 - Esclusioni

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Oneri tabellari

Articolo 6 - Determinazione dell'importo

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

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

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire

Articolo 10 - Interventi con destinazioni residenziali

Articolo 11 - Interventi con destinazioni non residenziali

Articolo 12 - Destinazioni miste

Capo II - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 13 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

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

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

Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 16 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

Articolo 17 - Piani esecutivi convenzionati

Articolo 18 - Permessi di costruire convenzionati

Articolo 19 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

Articolo 20 - Piani per l'Edilizia economica e popolare

Articolo 21 - Piani per insediamenti produttivi

Articolo 22 - 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 23- Quota di contributo afferente al costo di costruzione

Articolo 24 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 25 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 26 - Restituzione del contributo

Articolo 27 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 28 - Permesso di costruire in sanatoria

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 29 - Disposizioni transitorie

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Oggetto

1. Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico sul territorio comunale è sottoposta al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.
2. Per aumento del carico urbanistico si intendono tutti gli interventi che comportino:
 - aumento di Superficie Utile Lorda e/o del Volume;
 - mutamento della categoria di destinazione d’uso, anche in assenza di opere edilizie;
 - incrementi di unità immobiliari.
3. Per le definizioni di Superficie Utile Lorda e/o di Volume, ovvero la misurazione degli spazi al lordo delle murature, si veda quanto specificato nel Regolamento Edilizio, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e/o da altra normativa di settore vigente, l'unità immobiliare è definita così come indicato dal Decreto Ministeriale n. 28 del 02/01/1998.
4. Le opere edilizie soggette a Permesso di Costruire, a Denuncia di Inizio Attività, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, o comunque ad altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi dell’articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

Articolo 2 - Determinazione del contributo di costruzione

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Denuncia di Inizio Attività ovvero alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, od altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

Articolo 3 – Procedimento

1. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla Denuncia di Inizio Attività, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire e alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o comunque ai titoli edilizi previsti dalla normativa vigente, sono allegati, a seconda del tipo di intervento:
 - a. Oneri di Urbanizzazione:

nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione interessanti edifici residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico/ricettivo e trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e accessori - scheda oneri con riferimento alla tipologia e ai coefficienti di abbattimento o di maggiorazione.
 - b. Costo di Costruzione:
 - nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, interessanti edifici residenziali, commerciali, direzionali, turistiche e accessori – scheda cuc;

- per gli interventi su edifici residenziali esistenti, quando non sia possibile applicare le scheda cuc, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, il costo di costruzione si calcola, applicando l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato con computo basato sui prezzi del più recente Prezziario Regione Piemonte, mentre per le altre destinazioni, mediante costo documentato dell'intervento, sempre basato sui prezzi del più recente Prezziario Regione Piemonte, applicando le relative aliquote indicate nella rispettiva tabella.

Per tutto quanto sopra, la documentazione dovrà essere sottoscritta dal progettista con presa d'atto dal richiedente.

2. In ogni caso, il Comune può effettuare una verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, che saranno versati prima del rilascio del provvedimento. Nel caso di Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o comunque di altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, il contributo dovrà essere versato contestualmente alla presentazione dell'atto.
2. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
4. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
5. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.
6. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

Articolo 5 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., articolo 17, ovvero:

- 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, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

2. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:

- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., articolo 17;
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., articolo 19 comma 1.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Oneri tabellari

Articolo 6 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato così come risulta dalle tabelle di calcolo allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale relativa ed ai successivi aggiornamenti.
2. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione per i nuovi edifici è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)

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

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile o delle unità immobiliari dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (aliquote in atto al momento della richiesta), pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 1 febbraio 2000 n. 615 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni. Gli importi ove negativi, non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

2. È fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m. e i., art. 48, commi 1 e 1 bis.
3. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia": 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.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento e/o di sopraelevazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile o delle unità immobiliari, onerosa ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, di cui alla tabella regionale Deliberazione del Consiglio Regionale 1 febbraio 2000 n. 615, oltre alla corresponsione del contributo dovuto per l'intervento edilizio; importi ove negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
2. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia".

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire

1. Le varianti al permesso di costruire che comportano la modificazione della superficie utile lorda e/o del volume, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo in variante.

Articolo 10 - Interventi con destinazioni residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Sul per l'altezza reale del fabbricato, secondo le definizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio.

Articolo 11 - Interventi con destinazioni non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie netta dell'intervento come definita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e dal Regolamento Edilizio.
2. Per gli interventi di nuova costruzione non residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie netta dell'intervento.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo è computato, con le riduzioni di cui all'articolo 6, esclusivamente sulla base della eventuale superficie netta oggetto di incremento.

4. Gli interventi relativi alle destinazioni non residenziali, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicando i parametri previsti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 1° febbraio 2000 n. 615.

Articolo 12 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.
2. Il contributo dovuto per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione, di uffici o residenza, purché interamente asserviti ad attività industriali o artigianali, vanno assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso produttivo in cui sono inseriti.
3. I disposti di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di attività commerciali e direzionali.
4. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali; relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc., laddove previste, esse vanno assoggettate alla tariffa prevista per le attività produttive.

Capo II - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 13 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire, o di altro titolo edilizio abilitativo l'intervento proposto, ad obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento ma funzionali allo stesso, a scomputo totale o parziale del contributo, pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto titolare del titolo edilizio, disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 16 e 17, 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 degli oneri di urbanizzazione, è dato dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta e l'ammontare degli oneri tabellari.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente dal proponente, superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del proponente.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente, sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio 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 titolo edilizio di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

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

1. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo edilizio abilitativo, garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di altro titolo edilizio abilitativo diverso dal 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, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obligato.

Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 16 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto della Legge Regionale specifica ed eventuali modifiche ed integrazioni e pertanto non si applicano le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui all'articolo 17 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Articolo 17 - Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità del proponente di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, in applicazione del Capo II del presente regolamento, relativamente allo scomputo degli oneri.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria 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. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero contestualmente alla presentazione di altro titolo edilizio abilitativo diverso dal permesso di costruire.
5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più titoli edilizi o alla presentazione di altri titoli edilizi, 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 contestualmente alla presentazione di altro titolo edilizio abilitativo diverso dal permesso di costruire, eventuali pagamenti a saldo.
6. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

Articolo 18 - Permessi di costruire convenzionati

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

Articolo 19 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 20 e 21, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 20 – Piani per l'edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. “Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree ... per l'edilizia economica e popolare”, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i. “Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica ...”, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e s.m.i. “ Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”, dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento, con applicazione del coefficiente di riduzione 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali, come previsto dalle Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.
2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001 e s.m.i., articolo 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8 come previsto dalla Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.

Articolo 21 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i. “Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica ...”, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento, con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà, come previsto dalle Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.

Articolo 22 - 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'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di

maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

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'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT). Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente. 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. 380/2001 e s.m.i. (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra 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:

$$CSU = 50\% (VTI - VT0) = 50\% [(VMI - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

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 e s.m.i.. 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 in vigore sul recupero dei sottotetti;
- gli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale in vigore per il recupero funzionale dei rustici;
- gli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale in vigore per lo snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'articolo 34 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 23 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1. Per gli interventi di cui al Titolo II è dovuto il contributo afferente al costo di costruzione dell'intervento, al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione dei titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In applicazione del comma 3, dell'articolo 16, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il titolare dell'atto edilizio, può corrispondere la quota di contributo relativo al costo di costruzione in corso d'opera, previa presentazione di idonea fidejussione secondo quanto disposto dal precedente articolo 4.
2. Per le varianti in corso d'opera, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo in variante.

Articolo 24 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. La quota di contributo per il costo di costruzione relativo a nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16 comma 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
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. Il permesso di costruire o di altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali, comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura stabilita dalla normativa di settore.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Gli interventi relativi ad attività produttive in genere, comportano la corresponsione di un contributo forfettario pari al 30% dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (Deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR - 4170 del 26/5/1977 modificata con Deliberazione del Consiglio Regionale del 01/02/2000 n. 615).
6. Il contributo dovuto per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di uffici o residenza, purché interamente asserviti ad attività industriali od artigianali, vanno assoggettati al contributo corrispondente alla tipologia propria del complesso produttivo in cui sono inseriti. Quanto sopra si applica anche nel caso di attività commerciali e direzionali.
7. Per gli interventi di variante in corso d'opera, il contributo per il costo di costruzione deve essere computato sul costo dell'intervento complessivo, comprensivo delle opere previste in variante, dedotto da quanto già versato per il rilascio del titolo abilitativo originario; gli importi ove negativi, non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Articolo 25 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.
2. Il contributo afferente al costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., non può superare

il valore del contributo afferente al costo di costruzione determinato per le nuove costruzioni. Tale verifica deve essere effettuata dal richiedente in sede di presentazione del computo metrico relativo al costo delle opere realizzate.

3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7 comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente articolo 8.

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

Articolo 26 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme secondo la vigente normativa.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi, è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, sulla base del computo metrico estimativo delle opere realizzate sottoscritto dal progettista e dal richiedente, basato sui prezzi del prezzario della Regione Piemonte, al momento del rilascio del titolo abilitativo originario.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del Titolo II, Capo II del presente regolamento (opere a scomputo).
4. In caso di concessione convenzionata o piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate, deve essere disciplinato dalla convenzione.

Articolo 27 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

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

Articolo 28 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo di costruzione.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione, mediante la comparazione tra

il progetto approvato (presentato in sede di domanda di permesso di costruire o di altro titolo edilizio) e lo stato di fatto delle opere.

3. La sanzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria; in alternativa se l'interessato si trovi in condizioni economiche disagiate, potrà essere richiesta la rateizzazione in massimo 12 rate mensili. La somma rateizzata dovrà essere maggiorata degli interessi legali e dovrà essere garantita da idonea fidejussione bancaria o assicurativa.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 29 - Disposizioni transitorie

Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente Regolamento si richiamano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

- Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- Legge 6/8/1967 n. 765 e s.m.i.;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- Legge 5/6/1978 n. 457 e s.m.i.;
- Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
- Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26/5/1977 n. 179/CR – 4170;
- Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 27/07/1982 n. 320 – 6862 e successive modifiche;
- Deliberazione Consiglio della Regione Piemonte del 01/02/2000 n. 615;
- Altre norme contenute nel P.R.G. e nei Regolamenti Comunali per quanto applicabili.