

COMUNE DI PIOBESI TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE MONETIZZAZIONI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 in data 31 marzo 2020

INDICE

TITOLO I DISCIPLINA GENERALE

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Periodo della determinazione del contributo e delle monetizzazioni
- Art. 3 - Procedimento
- Art. 4 - Tempi e modalità di pagamento

TITOLO II GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE Capo I Gli oneri tabellari

- Art. 5 - Determinazione dell'importo
- Art. 6 - Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione
(rif. allegato “a” alla d.g.r. n. 22-2974 del 29/02/2016)
- Art. 7 – Esclusioni
- Art. 8 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Art. 9 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Art. 10 - Varianti al permesso di costruire, alla DIA o alla SCIA
- Art. 11 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti
- Art. 12 - Interventi residenziali
- Art. 13 - Interventi non residenziali
- Art. 14 - Interventi per attività produttive
- Art. 15 - Interventi per attività commerciali.
- Art. 16 - Interventi per attività turistico - recettive
- Art. 17 - Interventi per attività direzionali
- Art. 18 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Art. 19 – Interventi in zona agricola – Fabbricati ex rurali
- Art. 20 - Destinazioni miste
- Art. 21 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

Capo II Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Art. 22 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 23 – Definizioni
- Art. 24 – Presentazione del progetto
- Art. 25 – Procedure per l'acquisizione dei pareri
- Art. 26 – Affidamento dei lavori
- Art. 27 – Garanzie per la realizzazione delle opere
- Art. 28 – Modalità di esecuzione dei lavori
- Art. 29 – Collaudo
- Art. 30 – Responsabilità dell'esecutore dei lavori

Capo III
Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici.

- Art. 31 - Recupero ai fini abitativi di locali posti ai piani sottotetto
- Art. 32 – Recupero funzionale di rustici
- Art. 33 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

TITOLO III
IL COSTO DI COSTRUZIONE

- Art. 34 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione
- Art. 35 - Esclusioni
- Art. 36 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Art. 37 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

TITOLO IV
RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE
E PERMESSI IN SANATORIA

- Art. 38 - Restituzione del contributo
- Art. 39 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo
- Art. 40 - Permesso di costruire in sanatoria
- Art. 41 - Fiscalizzazione

TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 42 - Disposizioni transitorie

ALLEGATI:

- Allegato 1): Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione
- Allegato 2): Planimetria delimitazione centro abitato (deliberazione G.C. n. 36 del 22 aprile 2005)
- Allegato 3): Aggiornamento del costo di costruzione
- Allegato 4): Aggiornamento delle monetizzazioni aree a servizi

TITOLO I DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 - OGGETTO

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione. Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- a. nuova edificazione
- b. completamento (con ricalcolo riferito alla cubatura o SUL non ancora eseguita)
- c. ampliamento
- d. demolizione con ricostruzione
- e. sostituzione edilizia
- f. ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di cubatura o SUL)
- g. ristrutturazione urbanistica
- h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
- i. mutamento della destinazione d'uso

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della Legge Regionale 08/07/1999 n. 19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 8 del presente regolamento).

Il vigente P.R.G.C. individua i tipi di intervento edilizio che devono prevedere la cessione delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ammette la monetizzazione delle aree a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2 - PERIODO DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO E DELLE MONETIZZAZIONI

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Il valore della monetizzazione delle aree è determinato con riferimento alla data della stipula della convenzione edilizia ovvero alla data del rilascio del permesso di costruire.

Art. 3 - PROCEDIMENTO

Alla domanda di permesso di costruire ed alla DIA o SCIA sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione

Piemonte, nonché, per i nuovi edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Alla domanda di permesso di costruire ed alla DIA o SCIA è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo il quale deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione del Comune da notificare al richiedente rispettivamente entro il termine per il rilascio del permesso a costruire ovvero entro il termine di efficacia della denuncia di inizio attività.

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

Art. 4 - TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire al momento del rilascio del permesso a costruire, ovvero entro 30 giorni dalla data di presentazione della DIA o SCIA, mediante versamento da effettuarsi secondo le seguenti modalità: versamento diretto in contanti presso la Tesoreria comunale, versamento su conto corrente postale, versamento su conto corrente bancario.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi la somma di Euro 5.000,00, l'interessato, nella domanda di permesso di costruire ovvero nella DIA o SCIA, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in tre rate; la prima rata, pari al 30% dell'importo dovuto, da versare al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della DIA o SCIA, la seconda, pari al 30% dell'importo dovuto, da versare entro sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della DIA o SCIA, la terza, pari al 40% dell'importo dovuto, da versare entro dodici mesi dalla data del permesso di costruire o dalla data di presentazione della DIA o SCIA, e comunque entro la fine dei lavori.

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5.000,00 Euro, deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio dei lavori, secondo le modalità previste nel primo comma del presente articolo.

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura superiore a 5.000,00 Euro, deve avvenire, sia nel caso di permesso di costruire che di DIA o SCIA, per il 50% alla data della presentazione della comunicazione di inizio lavori, e per il restante 50%, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, all'atto della consegna della certificazione stessa.

Qualora i lavori si dovessero protrarre oltre tre anni dal loro inizio, l'eventuale proroga è subordinata al saldo del 50% del contributo del costo di costruzione di cui al precedente comma, alla data di rilascio della proroga.

La rateizzazione di cui ai precedenti commi non dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale, ad eccezione della seconda rata del costo di costruzione (quando il periodo intercorrente tra la prima e la seconda rata risulta superiore ad un anno).

Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primaria 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'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 c.c., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n. 123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.

L'importo oggetto della garanzia deve essere pari alla somma dovuta al Comune, aumentata del 40%, in quanto comprensiva anche delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento e delle spese di riscossione.

Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune o della dichiarazione di svincolabilità, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale, fermo restando che l'originario titolare rimane solidalmente responsabile nei confronti del Comune.

Per importi inferiori a Euro 12,00 non è dovuto alcun versamento.

TITOLO II

Gli oneri di urbanizzazione

Capo I

Gli oneri tabellari

Art 5 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla tabella allegata (All. 1), nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., in conformità a quanto deliberato dalle apposite tabelle a suo tempo stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR- 4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune.

Ogni cinque anni, di norma, 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.

Art 6 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO – DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO E AMBITO DI APPLICAZIONE (RIF. ALLEGATO “A” ALLA D.G.R. N. 22-2974 DEL 29/02/2016)

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, 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.

MODALITÀ DI CALCOLO

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 al Comune 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 mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito “normale” desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

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

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 (**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, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:
- $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

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

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

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

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

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

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

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al 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 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il

- riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- 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 la legge 6 agosto 2008, n. 133;
 - le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n.267/2000;
 - gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Art. 7 – ESCLUSIONI

Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
- dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;
- dall'art. 48 – commi 1 e 1bis – della L.R. n° 56/1977 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, relativi:
 - ad unità non superiori a 700 mc.;
 - senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6 – 1° comma – lettere a) e b) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
 - compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e che rispettino i presupposti di cui al 1° comma dell'articolo 6 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Art. 8 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE

Il mutamento della destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, comporta, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un contributo commisurato all'eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della DIA o SCIA. La destinazione d'uso in atto dovrà risultare da una autocertificazione che il richiedente dovrà allegare al progetto edilizio, corredata da idonea documentazione probatoria (licenza edilizia originaria, licenza di abitabilità, certificazione catastale, ecc....).

E' riservato al Comune ogni opportuno accertamento.

Le variazioni di destinazione d'uso rilevanti ai fini contributivi sono quelle delle categorie elencate nella L.R. 8 luglio 1999, n. 19, art. 8, con riguardo alla destinazione effettiva che viene richiesta, indipendentemente dalle varie destinazioni funzionali consentite dallo strumento urbanistico vigente. 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.

Art. 9 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN PRESENZA DI OPERE EDILIZIE

Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente art. 8, 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 e, in caso di opere edilizie contestuali, la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

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.

Art. 10 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, ALLA DIA O ALLA SCIA

Le varianti al permesso di costruire, alla DIA o alla SCIA, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

Si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero della presentazione della DIA o SCIA in variante.

Art. 11 - COMPLETAMENTO DI OPERE A SEGUITO DI TITOLI EDILIZI SCADUTI

Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

Art. 12 - INTERVENTI RESIDENZIALI

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento come definito dal vigente P.R.G.C., con applicazione delle tariffe unitarie di cui all'Allegato 1 – Tabella A.

La volumetria dei locali posti al piano sottotetto viene computata nel calcolo degli oneri ogni qualvolta i medesimi siano raggiungibili mediante una scala interna fissa, indipendentemente dalla destinazione d'uso dichiarata.

Tale volumetria viene determinata in modo virtuale, moltiplicando la superficie lorda del piano sottotetto, per una altezza di ml. 3,00.

Si applica una aliquota riduttiva del 50 per cento, quando le parti del sottotetto rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale, ovvero quando il sottotetto sia completamente dichiarato non abitabile.

Negli interventi di ristrutturazione si applica una aliquota riduttiva del 50% per interventi senza aumento di carico urbanistico e del 20% per interventi con aumento del carico urbanistico.

Ai fini del presente regolamento, viene considerato aumento di carico urbanistico quando vi è creazione di nuove unità immobiliari.

La demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio si configura come intervento di ristrutturazione.

In caso di frazionamento di unità immobiliari, anche in assenza di opere sulle singole unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione si applicano sull'unità immobiliare aggiuntiva e che costituisce un maggiore carico urbanistico, qualora sul fabbricato non siano mai stati corrisposti oneri di urbanizzazione.

Gli edifici accessori autonomi dell'edificio principale (garage, depositi, ecc...) realizzati nell'edificio principale o in edificio separato, pagano gli oneri di urbanizzazione in ragione della volumetria, con le tariffe relative alla residenza, ridotti del 50%.

In caso di edifici con tetto inclinato, la volumetria viene determinata utilizzando l'altezza media del fabbricato.

Qualora si tratti di tettoie completamente aperte su almeno tre lati, gli oneri calcolati come sopra, sono ridotti di una ulteriore percentuale del 50%.

In applicazione degli artt. 2 e 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e dell'art. 56 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, si considerano gratuite le superfici a parcheggio fino alla concorrenza di 1/10 del volume del fabbricato esistente.

Al fine di detto conteggio saranno computate le tettoie o i bassi fabbricati già esistenti, utilizzate od utilizzabili come garage e gli spazi aperti espressamente destinati a tale scopo, esistenti nell'edificio principale.

La deliberazione consiliare n. 80 del 21 novembre 1977, esecutiva ai sensi di legge, ha individuato la quota di oneri da corrispondersi all'interno del centro abitato e quella da corrispondersi fuori dal centro abitato.

La deliberazione della Giunta Comunale n. 36 in data 22 aprile 2005, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la delimitazione del centro abitato, in attuazione dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285.

Tale delimitazione viene utilizzata per la individuazione delle tariffe da applicare (All. 2).

Art. 13 - INTERVENTI NON RESIDENZIALI

Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile lorda dell'intervento.

Negli interventi di ristrutturazione si applica una aliquota riduttiva del 50% per interventi senza aumento di carico urbanistico e del 20% per interventi con aumento del carico urbanistico.

Art. 14 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base dell'Allegato 1 – Tabella B.

Gli oneri sono calcolati a metro quadrato di superficie lorda, compresi i piani seminterrati o interrati (inclusi gli uffici, i servizi e le abitazioni destinate alla custodia).

Per la costruzione di tettoie completamente aperte su almeno tre lati, gli oneri calcolati come sopra, sono ridotti nella misura del 50%.

Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La deliberazione consiliare n. 80 del 21 novembre 1977, stabiliva che il contributo di cui al comma precedente andava sempre computato sulla base di stime reali, ammettendosi sempre l'equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica nella attribuzione ai singoli concessionari dell'aliquota relativa alle opere suddette, poteva essere applicato un ulteriore contributo forfettario del 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Riscontrata la difficoltà nell'effettuare le stime reali di cui sopra, con successive deliberazioni, si è stabilito di adottare come consuetudine l'applicazione del contributo forfettario del 50% di quello relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 15 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base dell'Allegato 1 – Tabella C.

Gli oneri sono calcolati a metro quadrato di superficie lorda, compresi i piani seminterrati o interrati utilizzati per lo svolgimento dell'attività commerciale e aperti al pubblico.

Ai locali utilizzati come magazzino o deposito delle merci commercializzate (non accessibili al pubblico) gli oneri, calcolati come sopra, sono ridotti nella misura del 40%.

Art. 16 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ TURISTICO – RICETTIVE

Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base dell'Allegato 1 – Tabella D.

Gli oneri sono calcolati a metro quadrato di superficie lorda.

Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento le attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi,...

Sono ricondotti alla disciplina delle attività turistico-ricettive gli usi quali cinema, teatri, locali per lo spettacolo, attrezzature culturali e per il tempo libero.

Art. 17 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ DIREZIONALI

Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base dell'Allegato 1 – Tabella E.

Gli oneri sono calcolati a metro quadrato di superficie lorda.

Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento i piccoli uffici e studi professionali, grandi uffici e direzionalità a forte o basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni...).

Art. 18 - ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base dell'Allegato 1 – Tabella F.

Si ricorda che con le precedenti deliberazioni, veniva stabilito quanto segue:

- i fattori che determinano la variazione dell'onere tra L./mq. 10 e L./mq. 1000 (ampiezza dell'area dell'intervento e infrastrutture necessarie sia dirette che indirette) hanno ugual peso nel determinare l'onere e perciò gli oneri base, sia quello riferito all'ampiezza dell'area, sia quello riferito alle infrastrutture necessarie, variano tra L./mq. 100 e L./mq. 500;
- per quanto riguarda l'ampiezza dell'area:
 - L./mq. 500 per aree inferiori a mq. 100
 - L./mq. 300 per aree superiori a mq. 100
- per quanto riguarda le infrastrutture necessarie, sia dirette che indirette, si applicano le seguenti aliquote:
 - L./mq. 200 se l'intervento necessita di 2 infrastrutture
 - L./mq. 300 se l'intervento necessita di 3 infrastrutture
 - L./mq. 400 se l'intervento necessita di 4 infrastrutture
 - L./mq. 500 se l'intervento necessita di 5 o più infrastrutture

I tipi di infrastrutture citati sono quelli compresi dal punto B) al punto Q) del primo comma dell'art. 51 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, e precisamente:

Opere di urbanizzazione primaria:

- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

Opere di urbanizzazione indotta:

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

A chiarimento di quanto detto ai punti precedenti si allega una casistica dei casi più comuni di attività non a carattere edificatorio:

- le sistemazioni di terreni non afferenti interventi edificatori con destinazioni a pianali, depositi a cielo aperto, ecc..., esclude le destinazioni a verde agricolo o parco e simili, appartengono a quei tipi di intervento che necessitano di solo accesso, salva la eventuale previsione in progetto di altre infrastrutture;

- campi gioco vari a cielo aperto: bocce, tennis, pallavolo e simili, necessitano almeno di tre tipi di infrastrutture: accessori, acqua, luce, quando non ve ne siano previste altre;
- piscine coperte o vasche assimilabili necessitano di almeno quattro tipi di infrastrutture: accessi, acqua, luce, fognature.
- esecuzione definitiva di scavi, reinterri, laghetti e simili, necessitano almeno di un tipo di infrastruttura: accesso, viabilità, più eventuali altre infrastrutture previste.

Art. 19 – INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA - FABBRICATI EX RURALI

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:

1. L'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.
2. Edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n. 10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non 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.
3. Edifici concessi successivamente al 28/1/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

I locali utilizzati come deposito attrezzi agricoli (non realizzati da imprenditore agricolo professionale) pagano gli oneri di urbanizzazione in ragione della volumetria, con le tariffe relative alla residenza, ridotti del 50%.

In caso di edifici con tetto inclinato, la volumetria viene determinata utilizzando l'altezza media del fabbricato.

Per le stalle, le tettoie aperte, i magazzini, ...utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola (non realizzate da imprenditore agricolo professionale), si applicano gli oneri di urbanizzazione e il contributo di tutela ecologica forfettario degli edifici produttivi (Tabella 5 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/4170 del 26 maggio 1977 – Classe A dens.> 150 mq/add).

I fabbricati rurali specializzati di nuova costruzione (anche se richiesti da un imprenditore agricolo professionale) che non risultino ad esclusivo servizio della singola azienda (strutture destinate alla raccolta, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali di più aziende) pagano i seguenti contributi:

- oneri di urbanizzazione e contributo di tutela ecologica degli edifici produttivi (Tabella 3 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/4170 del 26 maggio 1977 – Ind. trasf. materie prime), con le tariffe aggiornate alla data di richiesta del permesso di costruire, qualora si tratti di immobili destinati alla lavorazione e prima trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, ecc...);
- oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione degli edifici commerciali (Tabella 2 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/4170 del 26 maggio 1977), con applicazione di una riduzione del 60% sulle tariffe aggiornate alla data di richiesta del permesso di costruire e sul costo di costruzione totale (5% del costo effettivo di realizzazione dell'opera), qualora si tratti di immobili destinati alla raccolta e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali.

Nel conteggio delle superfici soggette a contributo non saranno incluse quelle utilizzate per impianti tecnologici (centrali termiche, cabine elettriche, serbatoi, pesi,...).

In caso di realizzazione di nuovi immobili o recupero di immobili esistenti, da destinare ad attività sportive in zona agricola (tipo maneggio, equitazione, golf, ...) sui fabbricati utilizzati si applicano gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione degli edifici commerciali (Tabella 2 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/4170 del 26 maggio 1977), con applicazione di una riduzione del 40% sulle tariffe aggiornate alla data di richiesta del permesso di costruire e sul costo di costruzione totale (5% del costo effettivo di realizzazione dell'opera).

In caso di mutamento di destinazione d'uso di fabbricati rurali di servizio in artigianale non produttiva (depositi di materiali, non inquinanti), a seguito di cessazione dell'attività agricola si applicano gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione degli edifici produttivi (Tabella 5 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/4170 del 26 maggio 1977 – Classe A dens.> 150 mq/add).

Articolo 20 - DESTINAZIONI MISTE

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.

In caso di nuovi interventi residenziali, con parti destinate ad uso turistico-ricettivo, commerciale o direzionale in misura complessivamente inferiore al 25% della superficie utile abitabile, la determinazione del costo di costruzione da queste dovuto avverrà con le medesime modalità stabilite per la residenza, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 10.5.1977 n. 801.

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

Art. 21 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il vigente P.R.G.C. individua i tipi di intervento edilizio che devono prevedere la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ammette la monetizzazione delle aree a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Non possono essere computate, tra le aree a servizi, le sedi viarie.

L'Amministrazione Comunale può, nei limiti di legge, prevedere che parte di esse siano reperite in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione.

Il valore delle monetizzazione delle aree è calcolato sulla base dell'Allegato 6.

La corresponsione della monetizzazione deve avvenire al momento della stipula della convenzione edilizia, in caso di strumenti urbanistici esecutivi ovvero al rilascio del permesso di costruire, in caso di interventi singoli.

Capo II **Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

Art. 22 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.

Sono scomputabili dal contributo esclusivamente opere su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista l'acquisizione o su aree assoggettate ad uso pubblico, ma di proprietà privata (l'assoggettamento dovrà risultare da atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale).

Il costo di costruzione e il contributo di tutela ecologica sono comunque sempre dovuti.

I prezzi unitari da adottare per la redazione dei progetti delle opere oggetto di scomputo saranno quelli riportati nel Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione dell'istanza, ribassati di una percentuale pari al 15%.

Le spese tecniche sostenute per la progettazione saranno scomputate nella misura massima del 6% dell'importo dei lavori in progetto.

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.

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 art. 4.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo è regolata dalle norme sotto riportate.

Art. 23 - DEFINIZIONI

Sono opere di urbanizzazione primaria (art. 16, commi 7 e 7 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – art. 51 L.R. 56/1977 e s.m.i.):

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato,
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,
- opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento;
- reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche,
- infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica;

Sono opere di urbanizzazione secondaria (art. 16, comma 8 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – art. 51 L.R. 56/1977 e s.m.i.):

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Sono opere di urbanizzazione indotta (art. 51 L.R. 56/1977 e s.m.i.):

- soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 24 - PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà corrispondere agli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale.

Il progetto dovrà in ogni caso sempre prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per urbanizzare l'area interessata.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione viene redatto sulla base del progetto preliminare allagato al P.E.C., completato con il computo metrico estimativo di dettaglio.

Il progetto definitivo/esecutivo, con il computo metrico estimativo definitivo che lo accompagna è ininfluenza agli effetti della maggiorazione dello scomputo (mentre è determinante agli effetti di una sua diminuzione) e diventa materiale di riferimento per il collaudatore o le verifiche in corso d'opera.

Quando l'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, siano esse a seguito di presentazione di uno strumento urbanistico esecutivo siano a seguito di richiesta di permesso di costruire semplice, in allegato alla domanda devono essere presentate:

- a) estratti planimetrici della mappa catastale e del P.R.G.C. dai quali si possa individuare l'area oggetto di intervento;
- b) rilievo in scala adeguata dello stato di fatto dell'area in oggetto e delle aree circostanti (con indicazione della presenza di manufatti vari, corsi d'acqua, essenze arboree, toponomastica...)
- c) planimetria di progetto in scala adeguata dell'intera area oggetto dell'intervento dotata delle principali quote piano altimetriche, con evidenziate in coloriture differenti le viabilità presenti ed in progetto, le aree verdi e le aree o i manufatti da dismettere o da asservire a uso pubblico;
- d) sezioni significative in scala adeguata delle opere in oggetto, con specificazioni dei materiali utilizzati;

- e) particolari costruttivi;
- f) computo metrico estimativo stilato secondo il più aggiornato Elenco Prezzi – Opere Pubbliche della Regione Piemonte (con indicato l'esatto e completo testo dell'articolo dell'elenco prezzi ed il conteggio giustificativo delle quantità indicate) e ove mancanti a prezzi di mercato.
- g) In caso di varianti al permesso di costruire originario gli elaborati grafici dovranno chiaramente evidenziare le opere già concesse e le opere in variante.

Art. 25 - PROCEDURE PER L'ACQUISIZIONE DEI PARERI

Nel caso di strumenti esecutivi seguirà al predetto iter quello di approvazione previsto dalle vigenti normative.

Nel caso di permesso di costruire singolo sul progetto delle opere da realizzare si esprime la Giunta Comunale.

Qualora i progetti riguardino l'estensione della rete idrica o di fognature, i medesimi dovranno ottenere il parere preventivo del gestore del Servizio Idrico Integrato del Comune.

Art. 26 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria (Euro 5.350.000,00) possono essere eseguite direttamente dal soggetto proponente e non trova applicazione il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

Art. 27 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

In caso di interventi compresi in strumenti urbanistici esecutivi o di permesso di costruire sia singolo che convenzionato, sull'importo delle opere a scomputo deve essere presentata garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da un'impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dal competente Ministero per l'Industria e il Commercio, dell'importo delle opere da eseguire a scomputo, maggiorato del 30%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Lo svincolo della garanzia avverrà entro sessanta giorni dal collaudo completo delle opere previste e comunque dopo l'effettiva dismissione delle aree mediante atto traslativo di proprietà a meno che l'amministrazione comunale abbia disposto la dismissione delle aree contestualmente alla stipula della convenzione o alla firma dell'atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49, comma 5 della L.R. n.56/1977 e s.m.i..

In qualsiasi momento il Comune ha diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste. Qualora in sede di controllo risultassero inadempimenti di qualsiasi natura il Comune con invito scritto e notificato prescriverà ai soggetti attuatori l'esecuzione di ogni opera e lavoro occorrente a soddisfare gli impegni assunti. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla notifica il Comune previo avviso ai soggetti attuatori e senza l'obbligo di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese dei soggetti attuatori stessi, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.

Art. 28 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI.

Le opere di urbanizzazione a scomputo devono essere completate prima della SCIA di agibilità del permesso di costruire o DIA/SCIA. a cui si riferiscono. Nel caso di opere collegate ad uno strumento urbanistico esecutivo i tempi per la realizzazione delle stesse sono fissati dalla convenzione edilizia.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere è a cura dei soggetti attuatori fino al collaudo favorevole delle stesse ed alla loro dismissione.

Ad ultimazione delle opere a scomputo dovrà essere prodotta all'Ufficio Tecnico una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento (reti, posizione delle caditoie, chiusini, pali illuminazione pubblica, alberate,.....) con l'indicazione dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, essenze arboree,.....), le superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde, ...), l'indicazione delle aree dismesse e di quelle asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera. Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico .

Art. 29 - COLLAUDO

Per le operazioni di collaudo il Comune si avvale di tecnici esterni, appositamente incaricati dal Comune, le spese dei quali sono sostenute dai soggetti attuatori.

Le operazioni di collaudo, che saranno certificate da apposito verbale, saranno eseguite in contraddittorio tra i rappresentanti del Comune e quelli dei soggetti attuatori. Le operazioni di collaudo sono sostituite dal certificato di regolare esecuzione del direttore lavori per opere a scomputo di entità inferiore a 200.000 Euro. Detto certificato dovrà essere sottoscritto per presa d'atto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il collaudatore può procedere a verifiche in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per le opere relative alle reti stradali e di allacciamento, strettamente necessarie a dichiarare abitabili o agibili gli edifici, la data di collaudo provvisorio è fissata entro 90 giorni dalla data di comunicazione di ultimazione lavori; le operazioni di collaudo provvisorio dovranno terminare entro un mese; trascorsa tale data le opere si intendono provvisoriamente collaudate favorevolmente. Per tutte le opere urbanizzative il collaudo definitivo viene eseguito fra i dodici e i quindici mesi successivi alla dichiarazione di completamento delle opere e comprende tra l'altro le verifiche di attecchimento delle essenze, di funzionamento dei drenaggi e degli eventuali assestamenti delle massicciate, delle pavimentazioni e delle sistemazioni esterne, nonché le canalizzazioni di raccolta delle acque.

Qualora durante la visita di collaudo venissero rilevati guasti od inconvenienti, i soggetti attuatori delle opere dovranno impegnarsi ad eliminarli nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 20 giorni naturali consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di accertamento degli inconvenienti.

Dopo aver provveduto all'eliminazione degli inconvenienti i soggetti attuatori provvederanno a richiedere una nuova verifica per quelle parti per le quali il collaudo non ha avuto esito positivo.

In sede di collaudo o di verifica in corso d'opera, dietro comunicazione a mezzo di raccomandata del collaudatore o del tecnico comunale incaricato, le opere non realizzate a regola d'arte o non rispondenti al progetto esecutivo dovranno essere ripristinate entro 15 giorni dall'anzidetta comunicazione. Trascorsi inutilmente quindici giorni il Comune previo avviso ai soggetti attuatori e

senza l'obbligo di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese dei soggetti attuatori stessi, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.

Art. 30 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DEI LAVORI

La ditta esecutrice dei lavori per conto dei soggetti attuatori dovrà impegnarsi formalmente a porre in atto tutti gli accorgimenti necessari affinché siano scrupolosamente rispettate, nell'effettuazione dei lavori previsti, le disposizioni in tema di prevenzione antinfortunistica. La ditta assumerà pertanto ogni responsabilità per i casi di infortuni o di danni eventualmente arrecati al Comune o a terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori.

Il Comune non si assumerà alcuna responsabilità per danni od infortuni che dovessero derivare alla ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione a scapito degli oneri di urbanizzazione o ai suoi dipendenti nell'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto.

Capo III

Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Art. 31 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI LOCALI POSTI AI PIANI SOTTOTETTO

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi inerenti il recupero per fini abitativi di locali posti ai piani sottotetto ai sensi della Legge Regionale 04 ottobre 2018 n. 16 (ex L.R. 06 agosto 1998 n. 21), comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale resa abitativa, ossia la superficie lorda di pavimento resa abitabile per un'altezza di m. 3,00, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello di cui al D. M. 10 maggio 1977, n. 801, assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

Il contributo di cui al precedente comma 2 è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unità immobiliare preesistente.

Art. 32 - RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge Regionale 04 ottobre 2018 n. 16 (ex L.R. 29 aprile 2003 n. 9), comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi opere pubbliche della Regione Piemonte in vigore alla data di richiesta del permesso di costruire o di presentazione della DIA/SCIA

Il contributo di cui al precedente comma 2 è ridotto nella misura del 70%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unità immobiliare preesistente.

Art. 33 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE A DESTINAZIONE COMPATIBILE

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 chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di m. 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse);
- secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

TITOLO III IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 34 - QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Art. 35 – ESCLUSIONI

Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:

- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 , comma 1.

Art. 36 - COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI

Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il Comune può annualmente adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento (computo metrico, predisposto sulla base dell'elenco prezzi opere pubbliche della Regione Piemonte in vigore alla data di richiesta del permesso di costruire o di presentazione della DIA/SCIA), nella misura di seguito indicata :

- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %
- edifici di interesse turistico (tutti gli altri casi): 4%

- edifici commerciali: 5 %
- edifici a carattere direzionale: 7 %

Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente art. 33 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 14, per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Art. 37 - COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI ESISTENTI

Per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione, determinato sulla base dell'elenco prezzi opere pubbliche della Regione Piemonte in vigore alla data di richiesta del permesso di costruire o di presentazione della DIA/SCIA (come stabilito dalla Regione Piemonte con D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817/CR-8294 - B.U.R. n. 30 del 27/07/1994).

TITOLO IV RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E PERMESSI IN SANATORIA

Art. 38 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, ad esclusione dei diritti di segreteria; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, ad esclusione dei diritti di segreteria.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del Titolo II, Capo II del presente regolamento.

In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Art. 39 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, si applica l'articolo 42 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, rt. 42 Ritardato o omesso versamento del contributo afferente alla concessione.

" Il mancato versamento, nei termini di legge , del contributo di concessione di cui all'art. 16 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 gg.

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg.

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano, Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art.43 della presente legge. ...”

Art. 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo. 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. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.

La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

La deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 20 dicembre 2011, esecutiva ai sensi di legge, ha determinato le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 37, quarto comma, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da applicarsi in caso di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità della “denuncia di inizio attività” e qualora, come previsto dal medesimo articolo 37, quarto comma, tali interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che della presentazione della domanda di sanatoria:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile inferiore a 2.500,00 Euro:
si applica la sanzione minima, pari a 516,00 Euro
- in caso di interventi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile superiore a 30.000,00 Euro:
si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile compreso tra Euro 2.500,00 ed Euro 30.000,00 si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
$$\text{Importo sanzione} = (\text{Aumento di valore} - 2.500,00) \times [(5.164,00 - 516,00) / (30.000,00 - 2.500,00)] + 516,00$$

Cioè
$$\text{Importo sanzione} = (\text{Aumento di valore} - 2.500,00) \times 0,1690 + 516,00$$

Ai fine di semplificare le procedure, la stima (a mezzo di perizia di stima “asseverata”), è assimilata al computo metrico predisposto dal progettista delle opere ed individua l'aumento di valore.

L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia Entrate – Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici; in caso contrario i costi di perizia saranno a carico della parte richiedente.

Art. 41 - FISCALIZZAZIONE

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al Permesso di Costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del responsabile del servizio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune o dall'Ente preposto alla tutela del vincolo e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il responsabile del servizio 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 o della Scia sostitutiva del 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.

Qualora, ai fini dell'applicazione della Legge 392 /78 non sia individuabile una superficie da fiscalizzare ma esclusivamente un volume, tale parametro verrà trasformato in superficie dividendo per tre.

Affinché possa trovare applicazione la sanzione pecuniaria deve risultare in modo inequivocabile che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso: la sanzione pecuniaria prevista dal secondo comma dell'art. 34 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli interventi in parziale difformità dal titolo edilizio deroga alla regola generale della demolizione negli illeciti edilizi prevista dal primo comma: è perciò applicabile solo quando sia «oggettivamente impossibile» procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, per le sue conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio.

La procedura di fiscalizzazione verrà valutata in seguito a:

- istanza da parte del titolare del permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di fiscalizzazione;
- presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica asseverata e giurata nelle forme di legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi che determinerebbero pregiudizio statico e/o funzionale per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
- presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso.

TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 42 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 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 s.m.i.

Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 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.

Allegato 1 – Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione

La deliberazione consiliare n. 80 del 21 novembre 1977 provvedeva ad istituire gli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e stabiliva che l'aggiornamento avrebbe dovuto essere effettuato in base all'incremento dei prezzi rilevati dai Bollettini ISTAT nel semestre concluso sei mesi prima dalla data di aggiornamento.

Con le deliberazioni consiliari sotto elencate, sono stati aggiornati gli importi del contributo concessorio:

- n. 48 del 26 luglio 1982
- n. 37 del 12 maggio 1983
- n. 69 del 05 ottobre 1988
- n. 90 del 31 ottobre 1990
- n.38 del 30 settembre 1996
- n. 45 del 15 dicembre 2004
- n. 39 del 23 settembre 2008

L'incremento percentuale dei prezzi al consumo tra il mese di ottobre 2008 e il mese di settembre 2019, definito dall'ISTAT risulta il seguente:

INDICE settembre 2019: **102,50**

_____ x 1,470 (*) = 1,1144

INDICE ottobre 2008: **135,20**

(*) coefficiente di raccordo da base 1995 a base 2015

$1,1144 - 1 = 0,1144 \times 100 = 11,44$

nuovo indice che precisa un incremento percentuale del **11,44%** rispetto ai valori approvati con la deliberazione consiliare n. 39 del 23 settembre 2008.

Pertanto con la presente relazione si procede ad aggiornare tutti gli importi unitari definiti con la deliberazione consiliare n. 39/2008 applicando l'incremento percentuale del 11,44%.

TABELLA A

DESTINAZIONE D'USO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
RESIDENZIALE	Euro/mc	Euro/mc
Interna al perimetro abitato:		
OO.UU. Primaria	9,34	10,41
OO.UU. Secondaria	10,01	11,16
Esterna al perimetro abitato:		
OO.UU. Primaria	11,24	12,52
OO.UU. Secondaria	12,04	13,41

TABELLA B

DESTINAZIONE D'USO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Euro/mq	Euro/mq
Classe A: densità < 150 mq/addetto		
Densità fino a 40 mq/addetto		
Industrie trasformazione materie prime		
OO.UU. Primaria	34,66	38,62
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	11,14	12,41
Tra 51 e 200 addetti	11,14	12,41
Tra 2001 e 1000 addetti	12,38	13,80
Oltre 1001 addetti	12,38	13,80
Industrie meccaniche		
OO.UU. Primaria	28,93	32,24
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	7,27	8,10
Tra 51 e 200 addetti	8,36	9,31
Tra 2001 e 1000 addetti	9,28	10,34
Oltre 1001 addetti	10,37	11,56
Industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica		
OO.UU. Primaria	20,27	22,59
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	6,50	7,24
Tra 51 e 200 addetti	7,43	8,30
Tra 2001 e 1000 addetti	8,36	9,32
Oltre 1001 addetti	9,28	10,34
Densità' 40-70 mq/addetto		
Industrie trasformazione materie prime		
OO.UU. Primaria	23,21	25,86
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	8,36	9,32
Tra 51 e 200 addetti	8,36	9,32
Tra 2001 e 1000 addetti	8,36	9,32
Oltre 1001 addetti	8,36	9,32

Industrie manifatturiere varie		
OO.UU. Primaria	19,03	21,21
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	5,11	5,69
Tra 51 e 200 addetti	5,88	6,55
Tra 2001 e 1000 addetti	6,50	7,24
Oltre 1001 addetti	7,27	8,11
Densità 70-150 mq/addetto		
Industrie trasformazione materie prime		
OO.UU. Primaria	17,33	19,31
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	6,19	6,90
Tra 51 e 200 addetti	6,19	6,90
Tra 2001 e 1000 addetti	6,19	6,90
Oltre 1001 addetti	6,19	6,90
Industrie manifatturiere varie		
OO.UU. Primaria	14,54	16,20
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	3,71	4,13
Tra 51 e 200 addetti	4,18	4,66
Tra 2001 e 1000 addetti	4,80	5,35
Oltre 1001 addetti	5,26	5,86
CLASSE B: Densità > 150 mq/addetto		
Industrie trasformazione materie prime		
OO.UU. Primaria	8,82	9,83
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	2,63	2,93
Tra 51 e 200 addetti	2,63	2,93
Tra 2001 e 1000 addetti	2,63	2,93
Oltre 1001 addetti	2,63	2,93
Industrie manifatturiere varie		
OO.UU. Primaria	8,82	9,83
OO.UU. Secondaria		
Inf. a 50 addetti	2,63	2,93
Tra 51 e 200 addetti	2,63	2,93
Tra 2001 e 1000 addetti	2,63	2,93
Oltre 1001 addetti	2,63	2,93

TABELLA C

DESTINAZIONE D'USO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
COMMERCIALE	Euro/mq	Euro/mq
Superficie netta inf. A 200 mq.		
OO.UU. Primaria	54,15	60,34
OO.UU. Secondaria	14,51	16,17
Superficie netta compresa tra 200 e 2000 mq.		
OO.UU. Primaria	64,99	72,42
OO.UU. Secondaria	14,51	16,17
Superficie netta superiore a 2000 mq.		
OO.UU. Primaria	81,23	90,52
OO.UU. Secondaria	14,51	16,17

TABELLA D

DESTINAZIONE D'USO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
TURISTICO / RICETTIVA	Euro/mq	Euro/mq
OO.UU. Primaria	54,15	60,34
OO.UU. Secondaria	58,02	64,66

TABELLA E

DESTINAZIONE D'USO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
DIREZIONALE	Euro/mq	
OO.UU. Primaria	81,23	90,52
OO.UU. Secondaria	14,51	16,17

TABELLA F

ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE NON A CARATTERE EDIFICATORIO	Importo settembre 2008	Aggiornamento novembre 2019 (+ 11,44%)
	Euro/mq	Euro/mq
Superficie inferiore a 100 mq.	1,56	1,74
Superficie superiore a 100 mq.	0,90	1,00
Due infrastrutture	0,60	0,67
Tre infrastrutture	0,90	1,00
Quattro infrastrutture	1,26	1,40
Cinque infrastrutture	1,56	1,74

Allegato 2 – Delimitazione del centro abitato

Allegato 3 – Aggiornamento del costo di costruzione

L'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), dispone che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle Regioni.

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n. 345-19066 (pubblicata sul BUR n. 2 del 15/01/1997 e come testo coordinato sul BUR n. 15 del 16/04/1997), ha fissato in £/mq. 484.000 detto costo di costruzione e stabilito che le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni. L'aggiornamento è da effettuarsi in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

In coerenza della prima individuazione da parte della Regione, che fa riferimento a giugno 1995, sono da prendere in considerazione le variazioni ISTAT registrate a giugno.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 in data 19 dicembre 2013 è stato aggiornato il costo di costruzione, determinando in Euro/mq. 393,03 l'importo unitario da utilizzare a decorrere da 01 gennaio 2014.

Con nota in data 03 dicembre 2018 la Regione Piemonte ha provveduto a fornire la tabella dalla quale risulta il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali aggiornato in base all'indice ISTAT da assumere per il 2019, che risulta pari ad Euro 400,85.

Al costo determinato ai sensi del precedente punto sono applicate le aliquote indicate nelle tabella A e B della deliberazione C.R. 817-8294 del 21 giugno 1994, in relazione alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro destinazione ed ubicazione, in misura non inferiore al 5% e non superiore al 12%.

CLASSI DI EDIFICI E RELATIVE MAGGIORAZIONI

Classe I	Percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione	Corrispondente individuazione delle aliquote stabilite dalla Regione Piemonte	A1
Classe II	Percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5%		
Classe III	Percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10%		
Classe IV	Percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15%		
Classe V	Percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20%		
Classe VI	Percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25%		A2
Classe VII	Percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30%		
Classe VIII	Percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35%		
Classe IX	Percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40%		A3
Classe X	Percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45%		
Classe XI	Oltre il 50% inclusa: maggiorazione del 50%		A4

Tabella A – ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di P.di C. o D.I.A./ S.C.I.A		
Classi	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
	I - V	A1		5%	Unifamiliare Bifamiliare		B1	1,00		All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971 n. 865)	C1
VI - VIII	A2	6%	1<if<2 mc/mq.	D1		1,00					
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971 n. 865)	C2	1,00	If>2 mc/mq.	D1	1,10
XI	A4	12%									

TABELLA B- SVILUPPO APPLICATIVO

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche e %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Uni- bifamiliare	B1=1,0	Entro perimetro	C1=0,90	A1=5	If<1mc/mq o if> 2 mc/mq.	1,10	1mc/mq < if < 2 mc/mq.	1,00	5,00	5,00			
				A2=6					5,94		5,40		
				A3=8					7,92		7,20		
				A4=12					11,88		10,80		
	Fuori perimetro	C2=1,00	A1=5	5,50					5,00				
			A2=6	6,60					6,00				
			A3=8	8,80					8,00				
			A4=12	12,00					12,00				

Cndominiale	B2=1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1=5	If<1mc/mq o if> 2 mc/mq.	1,10	1mc/mq < if < 2 mc/mq.	1,00	5,44	5,00	
				A2=6					6,53		5,94
				A3=8					8,71		7,92
				A4=12					12,00		11,88
	Fuori perimetro	C2=1,00	A1=5	6,05					5,50		
			A2=6	7,26					6,60		
			A3=8	9,68					8,80		
			A4=12	12,00					12,00		

Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12.

Allegato 4 –Monetizzazioni aree a servizi

Considerata la profonda crisi del settore immobiliare e delle costruzioni che in questi anni ha significativamente ridotto sia le transazioni delle aree fabbricabili, sia indirettamente il valore delle aree medesime;

Considerato che con deliberazione della G.C. n. 47 in data 01 giugno 2018, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di aggiornare in riduzione il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Si confermano i valori delle monetizzazioni approvati con la deliberazione consiliare n. 39 del 23 settembre 2008, e precisamente:

AREE RESIDENZIALI:

Zona "C.S: - Centro Storico":

Euro/mq. 32,02 + 19,27% = **Euro/mq. 38,19**

Zone "RE e RC":

Euro/mq. 39,25 + 19,27% = **Euro/mq. 46,81**

Zone "RN":

Euro/mq. 40,28 + 19,27% = **Euro/mq. 48,04**

AREE AD USO PRODUTTIVO

Euro/mq. 32,02 + 19,27% = **Euro/mq. 38,19**