



COMUNE DI MONCALIERI

Settore Gestione e Sviluppo del Territorio

Regolamento Comunale
in materia di disciplina del Contributo di Costruzione

Hanno contribuito alla redazione del presente Regolamento:

Estensori del Regolamento :

Arch. Nicola PALLA – Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio

Geom. Fulvio GIACOMASSO – Direttore del Servizio Edilizia Privata

Geom. Giovanna SAMMARTANO – Tecnico Istruttore Servizio Edilizia Privata

Geom. Antonella VALENTINO – Tecnico Istruttore Servizio Edilizia Privata

Con la collaborazione di:

Arch. Stefania MINETTI – Responsabile Procedimenti Rilascio Autorizzazioni Paesaggistiche

Geom. Salvatore RUSSO – Tecnico Istruttore Servizio Edilizia Privata

Geom. Francesco CIRILLO – Tecnico Istruttore Servizio Edilizia Privata

Geom. Giuseppe TOMARCHIO – Tecnico Istruttore Servizio Edilizia Privata

Arch. Claudio BOCCARDO – Responsabile del Servizio Urbanistica

Responsabile del Procedimento:

Arch. Nicola PALLA – Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio



REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. del

INDICE

Titolo I - Disciplina generale

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

Articolo 2 – Criteri di applicazione del contributo di costruzione

Articolo 3 - Base di calcolo del contributo di costruzione

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

Articolo 5 – Restituzione del contributo

Titolo II – Contributo di costruzione

Articolo 6 – Tariffe per la determinazione del contributo di costruzione

1. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

2. Costo di costruzione – Quota smaltimento rifiuti

Articolo 7 – Modalità per la determinazione del contributo di costruzione

1. Interventi residenziali

2. Interventi per attività produttive ed artigianali

3. Interventi per attività commerciali

4. Interventi per destinazione turistico - ricettive

5. Interventi per destinazione direzionali

6. Interventi per destinazione attività private ad interesse collettivo

7. Interventi destinazione agricola

8. Interventi destinazioni miste

Articolo 8 - Attività di trasformazione del territorio

Titolo III –Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 9 – Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

Articolo 10 – Mutamento della destinazione d'uso

Articolo 11 – Trasformazione di sottotetti

Articolo 12 – Recupero rustici ai sensi della L.R. 09/03

Articolo 13 – Piano Casa ai sensi della L.R. 20/09 e s.m.i.

Articolo 14– Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

Titolo IV – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

Articolo 15 – Urbanizzazione delle aree

Articolo 16 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 17 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

Articolo 18 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Articolo 19 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

Articolo 20 – Piani esecutivi convenzionati

- Articolo 21– Permesso di costruire convenzionati
Articolo 22– Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
Articolo 23– Edilizia economica e popolare
Articolo 24– Piani per insediamenti produttivi

Titolo V – Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, di Conformità e Fiscalizzazione

- Articolo 25 – Accertamento di compatibilità paesaggistica
Articolo 26 – Accertamento di conformità
Articolo 27 – Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi art. 34 TUE

Titolo VI – Sanzioni per interventi con procedura semplificata e agibilità

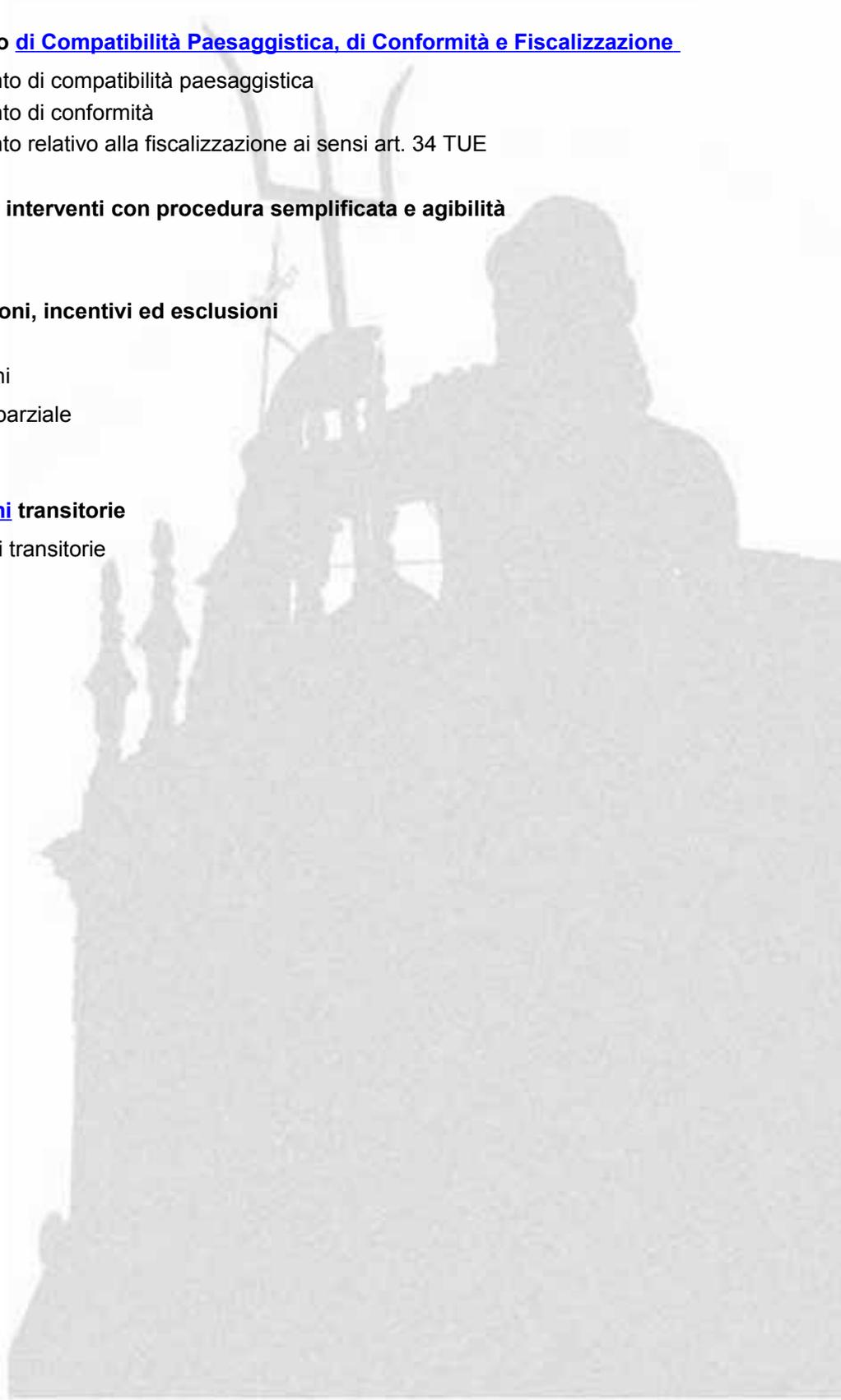
- Articolo 28 – Sanzioni

TITOLO VII – Agevolazioni, incentivi ed esclusioni

- Articolo 29 – Agevolazioni
Articolo 30 – Esenzione parziale
Articolo 31 – Esclusioni

Titolo VIII - Disposizioni transitorie

- Articolo 32 – Disposizioni transitorie



TITOLO I - Disciplina generale

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il Regolamento Comunale in materia del Contributo di Costruzione è uno strumento che, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi approvati, del Regolamento Edilizio Comunale, disciplina:
 - la determinazione del contributo di costruzione dovuto ai sensi degli artt. 16 e 19 nonché delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 6, 36 e 37;
 - le esenzioni e le riduzioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - gli oneri di urbanizzazione indotta di cui alla Legge regionale 56/77 e s.m.i., nonché del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma. 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
2. Sono soggetti alla disciplina del presente regolamento tutti gli interventi che comportano la realizzazione e/o la conservazione di opere edilizie e/o la trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli nel territorio comunale che ai sensi della normativa vigente prevedano la corresponsione del contributo di costruzione e/o della sanzione amministrativa in materia urbanistico-edilizia.

Articolo 2 - Criteri generali di applicazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo abilitativo, ovvero alla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), della Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), della Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.A.) ex art. 6 c. 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nei casi di onerosità.
2. Il rilascio del titolo, ovvero l'efficacia della D.I.A./ S.C.I.A./ C.I.L.A. o atti equipollenti, sono subordinati al pagamento della intera quota del contributo di costruzione ovvero, in caso di rateizzazione, al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e contestuale deposito di polizza fideiussoria a garanzia delle rate successive.
3. E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento e comunque entro i termini di validità del titolo abilitativo edilizio o titolo equipollente, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto e che dovrà essere corrisposto al Comune l'eventuale maggiore somma, qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o equipollente. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.
4. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività, in funzione della destinazione e /o della tipologia di intervento, sono allegati:
 - Il computo metrico dell'intervento edilizio determinato in base voci di costo del più recente prezziario della Regione Piemonte, riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezziario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezziari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà documentare, oltre i costi delle parti edilizie, anche i costi relativi alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato;
 - Il calcolo del contributo di costruzione determinato secondo le tabelle in vigore al momento della sua definizione e sulla base della modulistica di calcolo messa a disposizione dal Comune. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici residenziali, al calcolo del contributo di costruzione di cui sopra dovranno essere allegati le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, complete di modello LL.PP. n. 801/77, gli schemi di calcolo esplicativi, la

determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione di cui alla D.C.R. 27 luglio 1982 n. 320-6882 e s.m.i. e la determinazione del costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima determinazione comunale di rivalutazione. Tutta la documentazione di cui sopra dovrà essere siglata su ogni pagina e sottoscritta dal progettista incaricato e dal richiedente;

- l'autocertificazione redatta ai sensi del DPR 445/00 e s.m.i. a firma del richiedente o, in alternativa, l'iscrizione alla CCIAA (volta a determinare la specifica e prevalente attività svolta) sottoscritta dal richiedente, sul numero degli addetti e sulla densità mq/add. (superficie/addetti) inerenti l'intera attività al fine della determinazione del contributo di costruzione;
- la determinazione dei parametri edilizi necessari alla valutazione della quota parte del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (superfici nette o lorde di pavimento, cubature, ecc.), in funzione delle destinazioni d'uso e delle tipologie di intervento, supportata da opportuni elaborati esplicativi.

Articolo 3 - Base di calcolo del contributo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione è determinato in base al tipologia delle opere oggetto del titolo edilizio presentato o di atti equipollenti e la destinazione d'uso corrispondente alle categorie di legge.
2. La base di calcolo del contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione, per qualsiasi costruzione sull'intero territorio comunale è da impostare in funzione dei parametri tecnici relativi alle destinazioni d'uso dei manufatti oggetto di intervento nonché in relazione alle tipologie di intervento edilizio richiesto.
3. Per la determinazione del contributo negli interventi di tipo residenziale è necessaria la presentazione dei seguenti documenti:
 - Prospetto relativo all'autodeterminazione del contributo redatto su modulistica comunale;
 - Modello 801 (ai sensi D.M.LL.PP. 801/77) unitamente al prospetto scritto-grafico delle superficie indicate del succitato modello, nei casi in cui vi è un aumento delle superfici esistenti (ovvero nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti);
 - Computo metrico dell'intervento edilizio determinato in base voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte, riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato.
4. La base di calcolo del contributo di costruzione, sia la quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione che la quota commisurata al costo di costruzione, è costituita dalla cubatura e/o dalla superficie utile lorda o netta di qualsiasi costruzione sull'intero territorio comunale, nonché dal tipo di intervento edilizio e dalle destinazioni d'uso previste in progetto. Pertanto, tali parametri, consistono: per la Residenza, nella cubatura (vpp), nella superficie netta, nel computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento; per il Produttivo, nella superficie lorda di pavimento; per il Commercio, il Turistico Ricettivo, e per il Direzionale, nella superficie lorda di pavimento, nel computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento. Sono altresì soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi di trasformazione del territorio mediante la movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto oltre che le opere di rimodellazione aree esterne ed opere d'arte per contenimenti e di convogliamento raccolta acque, fatte salvi i casi di esclusione di cui alle attività libere del vigente D.P.R. 380/01 e s.m.i..
5. La cubatura nonché la superficie, sia netta che lorda pavimento, dei fabbricati viene calcolata seguendo i criteri stabiliti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) o dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.) vigenti all'atto della domanda di rilascio del titolo edilizio o titoli equipollenti oggetto della determinazione.

6. Tutte le volumetrie utilizzate per scopi diversi, anche in zona agricola, se non utilizzate dai soggetti agricoli di cui all'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. o comunque non necessarie alla conduzione del fondo, sono soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione ovvero del "contributo di costruzione".
7. Nel caso in cui in una costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità edilizia si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione.
8. Al fine di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla legislazione vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia e di semplificare le modalità di calcolo, la superficie di riferimento per il calcolo del contributo è costituita dalla superficie utile lorda delle costruzioni, così come definita dal Regolamento Edilizio comunale, diminuita della superficie dei muri perimetrali dell'edificio nella misura che si è resa idonea all'isolamento previsto.

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

1. Il pagamento del contributo di costruzione (derivante dalla somma della quota per gli oneri di urbanizzazione e della quota del contributo sul costo di costruzione) e, quando ne ricorrano le condizioni, degli oneri di urbanizzazione indotta di cui alla D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 e s.m.i. ed alla D.C.C. n. 23 del 02.03.2007 e s.m.i. nonché del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera D-ter) D.P.R. 380/01 e s.m.i. di cui alla D.C.C. n. 53 del 13.05.2016 e s.m.i., dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero, per le procedure semplificate riguardanti comunicazioni, segnalazioni e denunce di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso, al momento del deposito dell'istanza di edilizia libera unitamente al calcolo del contributo, salvo richiesta di proroga motivata ed autorizzata dal Responsabile del Servizio, con adeguamento del contributo nel caso di variazione delle tariffe intervenute nel periodo successivo alla richiesta di proroga. Nel caso di mancato pagamento entro il termine sopra riportato il Comune provvederà al recupero coattivo delle predette somme previa applicazione delle sanzioni previste dalle leggi di settore in materia edilizia.
2. Qualora l'importo del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di Permesso di Costruire superi il valore di Euro 2.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda entro sei mesi dalla data di versamento della prima rata, la terza e la quarta rata rispettivamente entro dodici mesi ed entro diciotto mesi dalla data di versamento della prima e comunque non oltre sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori ovvero non oltre diciotto mesi dal rilascio del titolo edilizio.
3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di procedure semplificate di edilizia libera quali comunicazioni, segnalazioni e denunce di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso, superi la somma di Euro 1.000,00, l'interessato può stabilire che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali. Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze: la prima rata da versare al momento del deposito dell'istanza di edilizia libera di cui sopra, la seconda entro sei mesi dal deposito, le successive rate a sei mesi da quella precedente e comunque non oltre sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori ovvero non oltre diciotto mesi dal deposito.
4. Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima della scadenza delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori l'interessato dovrà provvedere al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze dovranno essere allegate alla comunicazione di fine lavori.
5. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione indotta nei termini prescritti al comma precedente, si applicano le sanzioni previste dagli articoli 42 e 43 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..
6. La rateizzazione di cui ai punti precedenti dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
7. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'agenzia autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 Codice Civile, nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione, ovvero pari alla somma della

seconda, terza e quarta rata dovute al Comune e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale. La garanzia dovrà essere valida sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto, a seguito di una formale istanza di svincolo da parte del titolare e previa i controlli effettuati dall'Ufficio competente. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

8. Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in caso di richiesta di un titolo o atto equivalente per il completamento dei lavori non ultimati, il contributo di costruzione verrà ricalcolato in relazione alle opere ancora da eseguire secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio/deposito ed alla variazione ISTAT eventualmente intervenuta.
9. A seguito della comunicazione del contributo di costruzione da parte degli uffici comunali competenti, ovvero nel caso di autodeterminazione, l'interessato potrà richiedere la rideterminazione o revisione del contributo (es. per rinuncia parziale o totale dell'intervento, per la compensazione con quanto già versato in un altro titolo, errato conteggio, ecc.). La richiesta dovrà essere adeguatamente motivata nel merito allegando il nuovo modello di autodeterminazione completo di elementi tecnico-analitici e grafici a supporto.
10. Nel caso di pagamento rateizzato del contributo di costruzione, l'Ufficio competente non è obbligato a comunicare preventivamente al debitore le scadenze delle rate dovute e potrà applicare la sanzione prevista di legge per il ritardo accumulato su una o più rate anche a seguito del controllo eseguito in sede di rilascio del nulla osta allo svincolo della fidejussione ovvero in sede di comunicazione di fine lavori ovvero in sede di verifiche d'archivio.

Articolo 5 – Restituzione del contributo

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

TITOLO II –CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 6 – Tariffe per la determinazione del contributo di costruzione

1. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento nonché in conformità a quanto disciplinato con la D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i., in adeguamento alla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i..
2. Le tariffe unitarie inerenti l'incidenza dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente punto 1 saranno annualmente adeguate all'intervenuto aumento dei costi delle varie categorie di opere e materiali (ISTAT) con specifico provvedimento approvato dalla Giunta Comunale. Inoltre, ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. Le tariffe unitarie inerenti l'incidenza degli oneri di urbanizzazione indotta di cui alla D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 (Ambito A e B) ed alla D.C.C. n. 23 del 02.03.2007 (Ambito D) saranno annualmente adeguate all'intervenuto aumento dei costi delle varie categorie di opere e materiali (ISTAT) con specifico provvedimento approvato dalla Giunta Comunale.

2. Costo di costruzione e Quota smaltimento rifiuti

1. La tariffa base del costo di costruzione è determinata dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, comporta la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
3. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, è dovuto altresì un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche ai sensi del comma 1 art. 19 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
4. Il contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche di cui al punto precedente è computato nella misura pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
5. La riduzione prevista dalla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i. si applica per gli interventi di modesta entità o di ampliamenti, completamenti funzionali e ristrutturazione in zone già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione nei casi in cui le opere riguardano complessivamente il 20% del fabbricato o dell'unità immobiliare. Non è possibile applicare la tariffa di cui sopra nel caso in cui coesistano più tipi di intervento che se presi singolarmente avrebbero i requisiti per l'applicazione della tariffa ridotta. (ovvero ampliamento e cambio d'uso, ampliamento e ristrutturazione con modifica degli elementi strutturali, ecc).

Articolo 7 – Modalità per la determinazione del contributo di costruzione

La determinazione del contributo di costruzione avviene in forma di "autodeterminazione" mediante l'utilizzazione della modulistica messa a disposizione dal Comune. La scheda di calcolo in "autodeterminazione" del contributo di costruzione deve essere debitamente compilata e firmata dal tecnico incaricato e trasmessa all'Ufficio comunale competente in sede di deposito della pratica edilizia unitamente ai documenti citati nel comma 4 art. 2 del presente Regolamento. Gli uffici competenti dovranno verificare l'esattezza della procedura e richiedere il conguaglio nel caso in cui siano accertate discrepanze.

1. Interventi residenziali

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
2. Per gli interventi residenziali di nuova costruzione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume vuoto per pieno computato come disciplinato dal P.R.G.C. ed in conformità alle tabelle allegate alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i..
3. Per gli interventi di ristrutturazione, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato sul volume vuoto per pieno computato come disciplinato dal P.R.G.C. ed in conformità alle tabelle allegate, nonché all'applicazione delle norme generali, di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i..
4. Nell'ipotesi di interventi di ampliamento di modesta entità, che non comportino carico antropico aggiuntivo, il contributo è computato sul volume vuoto per pieno come disciplinato dal PRGC ed applicando una riduzione, come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i., nella misura del 40% delle tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle zone di espansione, secondo le tabelle parametriche aggiornate della Regione Piemonte, adeguate al parametro del Comune.
5. Nell'ipotesi di interventi per realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del C.M.E. per la piscina e del mod. 801/77 per l'edificio di cui la piscina è pertinenza. Verrà calcolato inoltre l'onere di trasformazione del territorio relativamente a tutte le opere di movimentazione del terreno necessarie alla realizzazione della suddetta opera compreso le opere accessorie e di sistemazione (area verde, solarium, zona ludica e relax, etc), secondo i criteri del successivo art. 8.
6. Nell'ipotesi di interventi per realizzazione di verande (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base delle tabelle parametriche approvate dal Comune, nel modello e sullo sviluppo in metri lineari del manufatto.
7. Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente il costo di costruzione. Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione che non rientrano nella suddetta fattispecie, il contributo di costruzione è calcolato alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione applicando, pertanto, le tabelle parametriche per la determinazione del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione ed il mod. 801/77 per la determinazione della quota corrispondente al costo di costruzione come nuovo edificio).
8. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso e/o nel caso di frazionamento. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione. Nel caso di immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc. per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento sia della quota afferente al costo di costruzione, che della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico/antropico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia.
9. Gli interventi su edifici unifamiliari che, oltre all'ampliamento del 20%, comprendono la realizzazione di

opere di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione di altre parti dell'edificio esistente comportanti la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, sono soggetti al versamento del contributo di costruzione nonchè, nei casi previsti, al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta. Nel suddetto caso non trova applicazione il comma 3, lett. b) dell'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. .

10. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi 'residenziali' quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 – *Usi urbani, destinazioni, caratteristiche* – delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Residenza (R)", limitatamente a R1/Abitazioni e R3/Abitazioni collettive: collegi-convitti-conventi nonchè con la dizione "Terziario (T)", limitatamente a "Piccoli uffici e studi professionali" (T1), purchè conservino i requisiti propri delle abitazioni e non superino la superficie utile lorda di 200 mq. (studi tecnici, legali, amministrativi, etc., con esclusione degli studi medici).

2. Interventi per attività produttive ed artigianali

1. Per gli interventi di modesta entità, il contributo di costruzione sarà 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.
2. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso e/o nel caso di frazionamento. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione. Nel caso di immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc., per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento, sia della quota afferente al costo di costruzione, che della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico/antropico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia. La quota del contributo afferente alla sistemazione dei luoghi, sarà pari alla metà degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le zone di nuovo impianto redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
3. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla 'quota smaltimento rifiuti' da computarsi, nella misura pari al 50 % degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i., e calcolata sulla superficie oggetto di intervento.
4. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per 'attività produttive' quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 <<*Usi urbani, destinazioni, caratteristiche*>> delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Produttivo (P)" di cui alle sottocategorie: P1 Industria compatibile con ambiente urbano; P2 Industria incompatibile con ambiente urbano; P3 Artigianato produttivo compatibile con ambiente urbano; P4 Artigianato produttivo incompatibile con ambiente urbano; P6 Magazzini e depositi, nonché con la dizione "Impianti (I)", limitatamente alle sottocategorie: I1 Impianti tecnici, I2 Attrezzature funzionali a servizi tecnici e I4 Deposito rottami. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive ed artigianali di "nuovo impianto" applicando la tariffa minima (senza la verifica del tipo attività e numero addetti), stabilita con D.G.C.n. 290 del 5.08.1998 e s.m.i., le Abitazioni collettive (R3) quali: collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura, cliniche private, etc. ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti territoriali pubblici. Infine, sono ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive i servizi privati (S) quali : S1 – Parcheggi attrezzati, S2 – Servizi sociali di quartiere, S3 – Scuole superiori, S4 – Attrezzature per il verde, S5– Attrezzature amministrative, S6 – Attrezzature socio-sanitarie, S7 – Attrezzature culturali , S8 – Sedi cimiteriali, quando sono attività private convenzionate con enti territoriali pubblici.

3. Interventi per attività commerciali

1. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato

sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato.

2. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per attività 'commerciali' quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 << *Usi urbani, destinazioni, caratteristiche* >> delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Commercio (C)": C1 Attività commerciali al dettaglio; C2 Attività commerciali all'ingrosso; C3 Esercizi commerciali, con la dizione "Locali Pubblici (LP)", limitatamente a LP1 Pubblici esercizi, con la dizione "Produttivo (P)", limitatamente a P5 Artigianato di servizio.

4. Interventi per destinazione turistico - ricettive

1. Per gli interventi di nuova costruzione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è pari al 30% dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
2. Per gli interventi di ristrutturazione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 25% dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
3. Il contributo di costruzione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed è calcolato a metro quadrato di area occupata. Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è commisurato anche al costo di costruzione calcolato a metro cubo vuoto per pieno.
4. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato.
5. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per attività 'turistico - ricettive' quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 << *Usi urbani, destinazioni, caratteristiche* >> delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Residenza (R)", limitatamente a R2 Attività ricettive di tipo alberghiero e para-alberghiero, i complessi ricettivi turistici all'aperto (campeggi) disciplinati dalla Legge Regionale n. 54 del 31.08.1979. Il contributo di costruzione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed è calcolato a metro quadrato di area occupata da strutture ed attrezzature afferenti l'esercizio dell'attività (aree occupate da fabbricati, piazzole, etc.) oltre al versamento di una tariffa di trasformazione territorio di cui all'art.7 del presente regolamento, computato a mq su tutta l'area d'intervento secondo le modalità stabilite con DGC 8/2000 e s.m.i.. Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è

commisurato anche al costo di costruzione ed è calcolato al mq.

5. Interventi per destinazione direzionali

1. Per gli interventi di ristrutturazione il contributo di costruzione afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari alla metà dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
2. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato.
3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per attività 'direzionali' quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 << Usi urbani, destinazioni, caratteristiche >> delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Terziario (T)" limitatamente alle sottocategorie : T1 Piccoli uffici e studi professionali, per superfici superiori a mq 200 di cui al punto 4) dell'articolo 11 del presente Regolamento; T2 Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico; T3 Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico e T4 Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

6. Interventi per destinazione attività private ad interesse collettivo

1. Per insediamenti e/o attività private di interesse collettivo si intendono tutte le attività di servizio alla persona ma avente natura privata esercitate nell'ambito dei servizi amministrativi, sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo.
2. Per gli interventi di nuova costruzione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari all'intero importo adeguato calcolato in base alle tabelle parametriche della Regione Piemonte omogeneizzate al parametro "coefficiente caratteristico" del Comune.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 50% dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle norme generali di cui alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i.
4. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi stimate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, siglato su ogni pagina, timbrato e firmato dal progettista incaricato con apposita dichiarazione posta al fondo dell'elaborato.

5. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per destinazione "attività private ad interesse collettivo" quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 26 << Usi urbani, destinazioni, caratteristiche >> delle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione "Locali Pubblici (LP)", limitatamente alle sottocategorie: LP2 Esposizioni, Mostre, Fiere e LP3 Cinema, Teatri, Locali per lo spettacolo, nonché le attività di servizi privati (S) quali: S1 – Parcheggi attrezzati, S2 – Servizi sociali di quartiere, S3 – Scuole superiori, S4 – Attrezzature per il verde, S5 - Attrezzature amministrative, S6 – Attrezzature socio-sanitarie, S7 – Attrezzature culturali e S8 – Sedi cimiteriali, se trattasi di attività private non convenzionate con enti territoriali pubblici, laddove è eventualmente dovuto il contributo di costruzione.

7. Interventi destinazione agricola

1. Per interventi di destinazione agricola il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, secondo quanto previsto dalla LR 56/77 e s.m.i. e le norme specifiche di settore.
2. Nel caso in cui non vi sono i presupposti per la gratuità di cui al punto precedente la residenza sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione residenziale, mentre gli edifici di natura pertinenziale, per lo svolgimento della mera attività agricola, sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione produttiva.
3. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi previsti dalla LR 56/77 e s.m.i..
4. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

4.1 Edifici in AREA AGRICOLA, tra i quali occorre distinguere:

- A) Gli edifici abitativi: 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.

A.1) gli 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.

A.2) gli 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.

- B) Gli altri fabbricati (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto A), con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale (da computarsi con un'altezza di mt. 3,00 per edifici con $h \leq a$ mt. 3,00 in gronda o tetto piano ed altezza di calcolo di mt. 5,00 per edifici con $h > a$ mt. 3,00 in gronda o tetto piano) quando si tratta di fabbricati pertinenziali all'abitazione principale.

4.2. Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE, tra i quali occorre distinguere:

- A) Gli edifici abitativi: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, 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.

A.1) edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione

in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

A.2) edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

B) gli altri fabbricati: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es. ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

5. Ove ricorrano i presupposti del precedente articolo, si possono verificare le seguenti casistiche:

A. Per fabbricati rurali il cui titolo abilitativo è stato rilasciato antecedentemente al 12/06/2000 (entrata in vigore del vigente P.R.G.C.), il mutamento di destinazione d'uso da rurale a civile senza opere edilizie in zona Av "*Aree collinari agricole di prevalente interesse ambientale..*" e/o in zona Ee "*parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, ovvero ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.)*" del vigente P.R.G.C. :

I. se l'immobile ricade in zona urbanizzata si applica la tariffa unitaria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla residenza, ridotta del 50%. Per i fabbricati pertinenziali alla residenza (es. tettoie chiuse e/o aperte, magazzini, ecc.) si applicano le tariffe di cui sopra ridotte di un ulteriore 20%;

II. se l'immobile ricade in zona non urbanizzata (ovvero le urbanizzazioni esistenti sono ubicate ad una distanza superiore a 100 metri dal confine di proprietà) si applica la tariffa unitaria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla residenza. Per fabbricati pertinenziali alla residenza (es. tettoie chiuse e/o aperte, magazzini, ecc.) si applicano le tariffe di cui sopra ridotte del 40%.

B. Per fabbricati rurali il cui titolo abilitativo è stato rilasciato successivamente al 12/06/2000 (entrata in vigore del vigente P.R.G.C.) il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da rurale a civile in zone identificate del vigente P.R.G.C in zona Av ed in zona Ee sono soggetti al contributo di costruzione determinato con criterio ordinario e applicando le tariffe in vigore al momento in cui il mutamento di destinazione d'uso verrà richiesto, ovvero all'atto della perdita dei 'requisiti di ruralità' accertati;

C. Per fabbricati rurali ove i requisiti di ruralità sono decaduti in un tempo passato, e viene richiesto il mutamento di destinazione d'uso tardivamente, il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da rurale a civile in zone identificate del vigente P.R.G.C in zona Av ed in zona Ee sono soggetti al contributo di costruzione determinato con criterio ordinario, applicando le tariffe in vigore al momento in cui il mutamento di destinazione d'uso è effettivamente avvenuto, ovvero all'atto della perdita dei 'requisiti di ruralità' accertati da documentazione probante (es. catasto, certificazioni, ecc.), applicando all'importo complessivo gli interessi legali semplici maturati dal momento in cui è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso sino alla data della richiesta di legittimazione del mutamento stesso;

D. Il contributo afferente il costo di costruzione viene calcolato con la tariffa unitaria riferita al periodo in cui è stata realizzata la costruzione ovvero alla data dell'ultima ristrutturazione rilevante. In assenza di tariffa si applica quella maggiormente aderente all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione rilevante.

6. Successivamente al cambio di destinazione d'uso di fabbricati da rurali a civili di cui al comma precedente sarà dovuto altresì il contributo ordinario a seguito alla realizzazione di opere edilizie che comportino la corresponsione del contributo di costruzione nei criteri e modi di cui ai precedenti articoli di questo Regolamento.

8. Interventi 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. I volumi e le superfici delle parti comuni a più unità immobiliari a diversa destinazione verranno computate in base alla categoria di costruzione prevalente, per ogni singolo livello.

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

valutate nei termini di cui al comma 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

Articolo 8 - Attività di trasformazione del territorio

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è stabilito in un onere forfettario, computato a superficie di intervento (su base mq) incidente su tutta l'area trasformata, secondo le modalità stabilite con DGC 8/00 del 11.01.2000 e s.m.i.. ed è riferito alla movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto. Concorrono al riconoscimento del contributo anche le opere di modellazione aree esterne (anche senza manufatti) e minime opere d'arte per contenimenti terra, di convogliamento e raccolta acque, vasche, laghetti artificiali e di arredo, arredi di piscine ed aree adibite a solarium, relax e gioco, fatte salve le esclusioni di cui alle attività ad edilizia libera previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Titolo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 9 – Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie utile lorda, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 19/99 e s.m.i., e art. 32 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero alla presentazione della denuncia di inizio attività in variante. Negli altri casi, si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento o cambio di destinazione d'uso è una particolare tipologia di intervento che consente il passaggio, anche senza opere, dell'immobile o parte di esso dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 8 della Legge Regionale n. 19/99 e s.m.i. nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Regolatore Generale in relazione alle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio. Il cambio d'uso è ammesso, fatte salve le eccezioni previste dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., solo se in conformità con il vigente PRGC.
2. Ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 19/99 e s.m.i., la destinazione d'uso in atto dell'immobile o delle singole unità immobiliari è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio ovvero in assenza o indeterminazione di tali atti o per gli immobili realizzati in epoca in cui non era richiesta la licenza edilizia (edifici costruiti fuori dai centri abitati o delle zone coperte da piano regolatore per il periodo 17.08.1942 – 06.08.1967, tutti gli edifici costruiti prima del 17.08.1942), dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari nelle modalità sopra specificate in favore di altra funzione è ammesso solo se la destinazione che si intende assegnare ricada tra quelle ammesse per l'area normativa in cui ricade l'immobile dallo strumento urbanistico generale.
3. Per il mutamento della destinazione d'uso eseguito attraverso la suddivisione o accorpamento di due o più unità immobiliari e con esecuzione di operesi applicano le seguenti modalità modi:
 - a. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento/realizzazione di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione/chiusura di un'apertura tra diversi locali per fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria di destinazione d'uso funzionale, le predette opere non sono soggette al contributo di costruzione, a condizione che le opere edilizie si qualificano come manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) lett. b) D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Gli interventi edilizi qualificabili oltre la manutenzione straordinaria, saranno assoggettati al solo contributo afferente al costo di costruzione;
 - b. nel caso di fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie di destinazione

d'uso funzionali, trattandosi di cambio di destinazione d'uso, trova applicazione quanto disposto al punto 1) del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1bis della L. R. 56/77 e s.m.i...

4. Per i 'circoli privati' che rispondono ai requisiti previsti dall'art. 2 della Legge n. 383 del 7.12.2000 e s.m.i., ovvero per le associazioni di promozione sociale a favore di associati o di terzi senza finalità di lucro e senza limitazioni con riferimento alle condizioni economiche e discriminazioni di qualsiasi natura per all'ammissione degli associati o che collegano la partecipazione sociale alla titolarità di azioni o quote di natura patrimoniale, ai sensi dell'art. 32 della medesima Legge n. 383 del 7.12.2000 e s.m.i., tale attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica di P.R.G.C.. Pertanto, l'insediamento senza opere edilizie delle suddette attività non implica 'Mutamento di destinazione d'uso', e pertanto non è soggetta a contributo di costruzione. L'insediamento con opere edilizie delle suddette attività, si configura come 'Ristrutturazione edilizia' e pertanto soggetta al versamento del Contributo di Costruzione afferente alla sola quota afferente al Costo di Costruzione.
5. Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo o del deposito di procedura semplificata (DIA, SCIA), fra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
6. Nel caso in cui la destinazione d'uso in atto risulti antecedente al 19.10.1977 (data di esecutività della D.C.C.n. 193 del 22.07.1977 – divenuta esecutiva il 19.10.1977 per decorrenza dei termini prescritti ai sensi della Legge n. 62 del 10.02.1953) e se il cambio di destinazione d'uso comporta un aumento del carico urbanistico e/o antropico, la corresponsione del contributo di costruzione è sempre dovuta per intero. Al fine del presente comma, per maggior carico antropico si intende gli interventi che comportino nuove unità immobiliari.
7. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile che comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie del PRGC vigente, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra l'onere di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima e/o legittimata destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla tabella "C" regionale, ai valori tabellari di entrambe le destinazioni d'uso.
8. 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.
9. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso funzionale dell'immobile, onerosa ai sensi dei punti precedenti, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, (con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, di cui alla adeguata sulla base delle tabelle parametriche regionali (D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i. nella tabella C, ai valori tabellari di entrambe le destinazioni d'uso), il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo. Inoltre dovrà essere determinato l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, relativo alla tipologia di intervento edilizio in progetto.
10. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".
11. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1 bis della L. R. 56/77 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte con l'art. 43 della L.R. 3/15 e s.m.i.

Articolo 11 - Trasformazione di sottotetti

1. Il recupero di sottotetti ad uso abitativo è consentito nei seguenti casi:

- a) Per interventi in conformità al vigente P.R.G.C e al vigente Regolamento Edilizio Comunale, con utilizzo dei criteri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore e con le caratteristiche ed i limiti geometrici di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- b) Per interventi in applicazione della L.R. n. 21/98 e s.m.i. (sottotetti realizzati entro il 31/12/12, ai sensi della LR 21/98, come da ultimo modificata dalla L.R. 3/2015 e s.m.i.), in deroga al PRGC, nei limiti tecnici e geometrici previsti dalla norma speciale della Regione Piemonte in tutte le zone di PRGC con la sola esclusione dei casi in contrasto con le norme di tutela idraulica e di sicurezza.

2. Nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dalla lettera a) del comma 1) del presente articolo, il contributo di costruzione è da computarsi con il criterio ordinario, considerando l'intervento edilizio come 'ampliamento' ovvero autodeterminando la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base del volume vuoto per pieno nonché, nei casi dovuti, l'onere di urbanizzazione indotta ed, infine, il contributo afferente la quota del costo di costruzione utilizzando il modello LL.PP. 801/77, tenuto conto di quanto già indicato a riguardo dagli articoli precedenti.

Nel caso di cui ricorrano le condizioni previste dalla lettera b) del comma 1) del presente articolo, il contributo di costruzione è da computarsi secondo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i. ovvero la quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà calcolata sulla volumetria virtuale resa abitabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione (quindi senza la riduzione prevista nei casi di ristrutturazione). La volumetria virtuale è determinata, in tutti i casi non con la volumetria vuoto per pieno, ma moltiplicando la superficie oggetto d'intervento (superficie utile e/o superficie utile non residenziale), per un'altezza di m. 3,00. La quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stesse modalità adottate per le nuove costruzioni, utilizzando il modello di cui al modello LLPP 801/77, assumendo il sottotetto quale manufatto a se stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio. Nel caso in cui la parte di sottotetto reso abitabile in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i. non costituisce un'unità immobiliare autonoma ed abbia caratteristiche tecniche tali da non configurare un uso indipendente da un'unità immobiliare principale e le caratteristiche oggettive di collegamento connotano un indubbio legame pertinenziale con l'esistente, l'applicazione della riduzione al 50% del contributo di costruzione è subordinata al deposito della dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Nel caso in cui venga richiesto in un tempo successivo lo scioglimento del vincolo imposto con atto notarile di pertinenzialità assunto ai fini della riduzione per il legame con l'unità abitativa principale (al fine di conferire autonomia dei nuovi locali), il richiedente dovrà corrispondere il 50 % del contributo del costo di costruzione non pagato in origine, utilizzando le tariffe vigenti al momento della richiesta di scioglimento del vincolo stesso.

3. Gli interventi di cui ai punti precedenti che ricadono negli ambiti territoriali A, B e D di cui alle D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 e dalla D.C.C. n. 23 del 02.03.2007 sono assoggettati al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, oltre al contributo di costruzione.

4. La realizzazione di sottotetti ad uso non abitativo secondo le caratteristiche previste dai commi 4 e 6 del vigente Regolamento Edilizio Comunale comporta il versamento del contributo di costruzione secondo le seguenti modalità:

a) Sono compresi nel computo della Superficie Utile (S.U.) le superfici dei sottotetti quando lo spazio complessivo raggiunge un'altezza media interna uguale o superiore a m. 2,20 tra il pavimento e l'intradosso delle falde di copertura e c'è collegamento fisso diretto con l'unità abitativa sottostante (scala fissa).

In questi casi il contributo di costruzione è dovuto nella misura del 70% per la quota afferente gli OO.UU. (calcolati sul Volume complessivo interno, già calcolato in fase progettuale per il calcolo dell'altezza media interna Hm) e nella misura del 100% per la quota afferente il costo di costruzione.

b) Sono escluse dai conteggi della Superficie Utile (S.U.) e, pertanto rientrano nella Superficie Non Residenziale (S.n.r.), le superfici relative ai sottotetti allorquando si verifica una delle seguenti condizioni:

- lo spazio complessivo raggiunge un'altezza media interna uguale o superiore a m. 2,20 e non è collegato direttamente con l'unità abitativa sottostante mediante scala fissa ma accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile ovvero c'è collegamento fisso diretto con il vano scala condominiale;
- sia applicabile la definizione di volume tecnico di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi casi il contributo di costruzione è dovuto con riferimento al 100% della sola quota afferente

il costo di costruzione.

Articolo 12–Recupero rustici ai sensi della L.R. 09/03

1. Il recupero dei rustici ai fini abitativi di cui alla LR 09/03 è consentito in deroga al PRGC, nei limiti tecnici e geometrici previsti dalla norma speciale della Regione Piemonte in tutte le zone di PRGC con la sola esclusione dei casi in contrasto con le norme di tutela idraulica e di sicurezza.
2. Il contributo di costruzione è calcolato per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione sulla volumetria resa abitabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione, mentre per la quota relativa al contributo sul costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del computo metrico (come meglio descritto nel comma 3 art. 3 di questo regolamento).
3. Qualora il recupero del rustico costituisca creazione di una nuova unità immobiliare, il contributo di concessione è dovuto in misura pari al 100%, mentre è ridotto nella misura del 70% quando le parti rese abitabili costituiscono ampliamento di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente. Tale condizione deve essere dimostrata dal richiedente del titolo abilitativo a realizzare l'intervento, con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi di legge; in assenza di tale dichiarazione notarile il contributo è dovuto in misura piena. Nel caso in cui la parte resa abitabile ai sensi della norma speciale, non costituente unità immobiliare autonoma, abbia caratteristiche tecniche tali da non configurare un uso indipendente dall'unità immobiliare principale, in quanto le caratteristiche oggettive di collegamento connotano un indubbio legame pertinenziale all'esistente, l'ufficio valuterà la possibilità di applicare la riduzione del contributo di legge senza pretendere la dichiarazione notarile con la quale le parti trasformate costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.
4. Gli interventi di cui ai punti precedenti che ricadono negli ambiti territoriali A, B e D di cui alle D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 e dalla D.C.C. n. 23 del 02.03.2007 sono assoggettati al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, oltre al contributo di costruzione.

Articolo 13 – Piano Casa ai sensi della L.R. 20/09 e s.m.i.

1. Gli interventi di ampliamento in deroga ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/09 e s.m.i. sono consentiti, nei limiti tecnici e geometrici previsti dalla norma speciale della Regione Piemonte in tutte le zone di PRGC con la sola esclusione dei casi in contrasto con le norme di tutela idraulica e di sicurezza, sono soggetti al contributo di costruzione. Si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ad esclusione della casistica descritta nell'art. 28 di questo regolamento.
Il contributo è determinato secondo quanto previsto dalla L.R.20/09 e s.m.i. ovvero : “Nel solo caso di costituzione di una nuova unità abitativa, il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 del D.P.R. n.380/2001. Il contributo di costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il raggiungimento del requisito di visitabilità degli edifici, ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n.13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).”
2. Gli interventi di ampliamento in deroga per l'edilizia a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico-ricettiva eseguiti ai sensi dell'art. 7 della L.R.20/09 e s.m.i. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 19 del D.P.R.380/01 e s.m.i..
3. Oltre al contributo di costruzione, per gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio residenziale di cui all'art. 4 della L.R. 20/09 e s.m.i., la quota di standard urbanistici dovuti ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), se non reperibili, deve essere monetizzata; deve essere comunque reperita in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico la dotazione standard di parcheggi pubblici e deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge 122/1989. Per gli interventi in deroga per l'edilizia a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico-ricettiva eseguiti ai sensi dell'art. 7 della L.R.20/09 e s.m.i., gli standard derivanti dall'aumento della S.U.L. se non reperibili, devono essere monetizzati.

4. La richiesta di titolo abilitativo o atto equivalente deve attenersi ai soli interventi previsti dal Piano Casa; ulteriori attività/interventi edilizi non direttamente collegati all'ambito di applicazione della suddetta norma speciale regionale dovranno essere oggetto di specifica istanza assoggettata al rilascio di specifico titolo abilitativo o atto equipollente.
5. Gli interventi di cui ai punti precedenti che ricadono negli ambiti territoriali A, B e D di cui alle D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 e dalla D.C.C. n. 23 del 02.03.2007 sono assoggettati al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, oltre al contributo di costruzione.

Articolo 14 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. Il contributo di costruzione per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolato secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente a tutti manufatti presenti nell'area occupata dall'impianto (ovvero per i locali ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo – superficie occupata dall'impianto -, riparazione pneumatici, locali deposito, nonché attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti, proiezione in pianta delle pensiline e la superficie degli stalli, ecc.). Inoltre è dovuta la quota di incidenza dell'onere di trasformazione del territorio determinato in riferimento alla D.G.C. n. 8 del 11/01/2000.
2. Nel caso in cui, seppure entro i confini dell'area di distribuzione carburanti, vengano realizzati degli edifici con destinazione commerciale e/o di somministrazione alimenti e bevande od altro purchè compatibili con le destinazioni d'uso di PRGC, utilizzabili in modo autonomo (principale) e non accessorio o complementare (pertinenziale) rispetto alla destinazione 'impianto di distribuzione' (es. apertura con orari diversi da quelli dell'impianto, accesso diretto da strada e/o spazio pubblica o asservito all'uso pubblico anziché dall'area di distribuzione carburanti, ecc) il contributo di costruzione non è determinato come descritto nel comma 1, ma in funzione della categoria di destinazione del fabbricato.

Titolo IV – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

Articolo 15 – Urbanizzazione delle aree

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato salvo l'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni, in conformità a quanto disposto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. Ove le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal richiedente il permesso di costruire, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed il computo metrico estimativo redatti da tecnico abilitato, ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria che saranno realizzate direttamente dal richiedente il permesso di costruire (a scomputo). Qualora l'importo delle opere realizzate dal richiedente superi l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere di urbanizzazione primaria dovuto, la parte in eccedenza viene eseguita gratuitamente dal/dai soggetto/i richiedente/i ai sensi dell'art. 12 comma 2bis e dell'art. 52 comma 2 lett. b) della L.U.R..
3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dell'art. 45 e dell'art. 49 comma 4 L.R. n. 57/77 e s.m.i. e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una polizza fidejussoria presso un istituto di credito o compagnia di assicurazione autorizzata, nelle modalità e termini di cui alla D.C.C. 169/2008 e s.m.i. che sarà svincolata solamente dopo l'effettuazione del collaudo da parte dell'ufficio Tecnico del Comune o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente.

4. Le opere di urbanizzazione, ritenute di interesse comunale passeranno in proprietà del Comune, a collaudo effettuato da parte dell'Amministrazione comunale o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente il permesso di costruire.
5. Nel caso in cui la zona interessata al permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria e l'Amministrazione comunale intenda eseguirle direttamente, dovrà essere promossa la deliberazione di impegno della competente Giunta Comunale (proposta congiunta degli uffici tecnici Gestione Infrastrutture e Gestione e Sviluppo del Territorio) ad effettuare le opere da parte del Comune entro i successivi tre anni. Saranno a carico del richiedente il permesso di costruire le relative spese necessarie a garantire un conveniente accesso e/o adeguate opere di urbanizzazione primaria alle aree in cui si intende edificare.
6. Quest'ultimo provvedimento dovrà stabilire l'importo di Euro per metro cubo o per metro quadrato di costruzione, determinato come rapporto fra il costo complessivo delle opere e degli edifici che fruiranno delle opere medesime, sia esistenti che realizzabili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Il richiedente il permesso di costruire dovrà versare una somma pari al costo delle opere, così come determinato dalla deliberazione con la quale il Comune ha approvato l'opera e se ne è assunta l'esecuzione.
8. Quando l'opera assunta dal Comune riguardi più richiedenti permessi di costruire, il costo dovrà essere integralmente ripartito tra gli stessi, secondo gli accordi che si dovranno previamente raggiungere e documentare al Comune. In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o del minor costo delle opere da realizzare.
9. Oltre al contributo di costruzione saranno a carico del richiedente il permesso di costruire i contributi di allacciamento ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.
10. Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione eseguite dal richiedente il permesso di costruire su aree assoggettate all'uso pubblico.

Articolo 16 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il titolare del permesso di costruire è obbligato a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione primaria connesse con l'intervento edilizio ancorchè esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 18 e 19, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 17 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a

scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori. In caso inadempienza alla suddetta obbligazione, il Comune escuterà la polizza fidejussoria fino alla concorrenza del valore delle opere non realizzate e/o non eseguite "a regola d'arte".

Articolo 18 –Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione, nelle modalità e termini di cui alla D.C.C. 169/2008 e s.m.i. e con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata secondo le modalità stabilite nella convenzione edilizia tipo approvata con D.C.C. n. 169/2008 e s.m.i. [ndr art. 20 – Garanzie finanziarie convenzione tipo], 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.

Articolo 19 - Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi in conformità a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato in base alle modalità stabilite con D.C.C. n. 77/2008 e s.m.i.. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del proponente e verificato dagli Uffici comunali competenti. Il valore delle aree da monetizzare deve essere versato al Comune in un'unica soluzione in sede di stipula della convenzione edilizia e non potrà essere rateizzato.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.
3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla D.C.C. n. 77/2008 e s.m.i..

Articolo 20 – Piani esecutivi convenzionati

1. Nella convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., sono provvisoriamente determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo. La quantificazione degli oneri tabellari (in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire) avviene in base alle norme e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo abilitante.
2. Per le costruzioni previste da un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata l'incidenza del contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione corrisponde al valore delle opere di urbanizzazione, computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato nelle modalità e termini di cui alla D.C.C. 169/2008 e s.m.i.. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano urbanistico attuativo convenzionato possono anche essere situate esternamente al perimetro del comparto edificatorio assoggettato a strumento attuativo, purchè necessarie per sostenere il nuovo carico antropico

indotto dal piano urbanistico esecutivo e purchè svolgano una funzione di utilità pubblica. Queste opere, approvate contestualmente al piano attuativo o sua variante, possono essere realizzate direttamente dal lottizzante o, nel caso in cui il Comune intenda realizzare le predette opere, attraverso il versamento, a favore del Comune, del corrispondente valore quale quota degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi/straordinari ritenuti necessari al miglioramento delle infrastrutture pubbliche del territorio. In tal caso il contributo aggiuntivo corrispondente è versato al Comune prima del rilascio del permesso di costruire, con le modalità stabilite dalla convenzione edilizia. La scelta delle opere necessarie e la quantificazione di tali oneri aggiuntivi/straordinari viene determinato dall'organo collegiale a cui compete l'approvazione dei piani urbanistici attuativi ovvero della proposta di convenzione edilizia sottesa al rilascio del permesso di costruire convenzionato.

4. Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 21, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere computato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Inoltre ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.
5. 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 al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle denunce di inizio attività.
6. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.
7. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione edilizia di attuazione del piano urbanistico esecutivo è subordinato alla sottoscrizione da parte del lottizzante a favore del Comune delle fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Le modifiche in corso d'opera alle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo sono realizzabili previo rilascio di permesso di costruire in variante.
8. Oltre al contributo di costruzione saranno inoltre a carico dei lottizzanti i contributi di allacciamento previsti ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.
9. Alle disposizioni contenute nel presente articolo prevalgono i contenuti e le modalità stabilite nella convenzione edilizia tipo approvato con D.C.C. n. 169/2008 e s.m.i.

Articolo 21– Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 20.

Articolo 22 – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 23 e 24, 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, dell'art. 12 comma 2bis e dell'art. 52 comma 2 lett. b) della L.U.R., salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 23– 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, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 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.
2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, 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.

Articolo 24– Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, 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.

TITOLO V– Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, di Conformità e Fiscalizzazione

Articolo 25 – Accertamento di compatibilità paesaggistica

1. Gli interventi che ai sensi degli artt.167 commi 4) e 5) ed art. 181 comma 1ter del D.Lgs.n. 42/04 e s.m.i. prevedono la conservazione delle opere realizzate in zone di vincolo paesaggistico per mancanza o difformità della autorizzazione paesaggistica qualora l'autorità amministrativa competente, su domanda dell'interessato, accerti la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo le procedure ivi indicate, sono soggetti alla corresponsione di una sanzione.
2. Il comma 5 dell'art.167 del D.Lgs.n. 42/04 e s.m.i. prevede che la determinazione della sanzione sia determinata in una "*somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione*" e "*previa perizia di stima*" mentre l'art.16 della L.R. 20/89 e s.m.i. prevedeva un importo corrispondente al "*100% del valore delle opere eseguite*" e comunque in misura non inferiore ad importi anch'essi rigidamente prefissati, diversificati a seconda delle diverse ipotesi contemplate.
3. Contestualmente al deposito della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area vincolata, dovrà essere allegato il versamento della sanzione art.167 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. nella misura minima ex art. 16 LR 20/89 e smi. e la documentazione per la verifica dell'importo della sanzione dovuta, ovvero:
 - a. Perizia di stima delle opere oggetto della conservazione, volta alla determinazione della sanzione in relazione al rapporto dato del profitto conseguito (con l'opera abusivamente realizzata) al danno provocato al contesto paesaggistico, danno che nel caso di parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, potrà essere considerato pari a zero. Nella perizia dovranno essere evidenziate le incidenze paesaggistiche delle opere in conservazione (o la necessità di rimuoverle o integrarle/mitigarle) sulla base del computo analitico delle stesse, determinato dal CME atte a conseguire il giusto rapporto sanzionatorio;
 - b. Il Computo metrico-estimativo asseverato delle opere in conservazione a firma del progettista incaricato che incidono sul paesaggio utilizzando il più recente prezzario della Regione Piemonte.
4. L'importo delle sanzioni minime individuate in base al tipo di opere e secondo i criteri e le casistiche stabiliti dell'art. 16 L.R. 20/89 e s.m.i. sono così determinate:
 - a. Per le opere descritte di cui alle lett. a), c), e), f) e g) del comma 1 dell'art.13 L.R. 20/89 e s.m.i. e di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 13 L.R. 20/89 e s.m.i. il pagamento della sanzione è pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a € 258,00;
 - b. Per le opere di cui alle lett. b) e d) del comma 1 dell'art.13 L.R. 20/89 e s.m.i. e di cui alle lett. b) e c) del comma 2 dell'art. 13 L.R. 20/89 e s.m.i. il pagamento della sanzione è pari al 100% delle opere eseguite e comunque non inferiore a € 516,00;
 - c. Per le opere ricadenti nelle aree di cui alla lett. h) del comma 1 dell'art.13 L.R. 20/89 e s.m.i. il pagamento della sanzione è pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non

inferiore a € 1.033,00;

d. Per le opere non sub-delegati ai Comuni, ai sensi dell'art. 13 L.R.20/89 e sm.i., il pagamento della sanzione è pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore € 5.165,00.

5. Successivamente al parere favorevole del Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio viene determinata la sanzione definitiva e richiesto il conguaglio se dovuto.
6. La quota della sanzione dovrà essere corrisposta nella misura minima alla presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica mentre la restante parte (conguaglio) dovrà essere versato in un'unica soluzione prima del rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Articolo 26 – Accertamento di conformità

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opere difforme dal titolo edilizio.
2. Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione, laddove necessiti la presentazione del computo metrico estimativo, lo stesso dovrà riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico dovrà, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo dovuto nella misura stabilita al precedente punto 1) del presente articolo, dovrà essere corrisposta per intero prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ovvero per i casi in cui l'oblazione e/o fiscalizzazione è superiore a Euro 2.000,00, il 50 % potrà essere versato al momento del ritiro del titolo edilizio in sanatoria unitamente al deposito di una polizza fidejussoria a garanzia del pagamento della restante quota ed il restante 50% sarà suddiviso in due rate di uguale importo da versare rispettivamente a tre mesi ed a sei mesi dal rilascio del titolo edilizio in sanatoria, previa applicazioni degli interessi legali.

Articolo 27 – Procedimento relativo alla fiscalizzazione ai sensi art. 34 TUE

1. Il presente articolo ha lo scopo di stabilire la procedura e la metodologia di calcolo per la determinazione e l'applicazione della sanzione (ndr "fiscalizzazione") prevista dal comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. qualora la demolizione delle opere abusive non possa avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita in conformità al titolo abilitativo.
2. I presupposti per l'applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. devono essere:
 - a) l'accertamento di difformità dal Permesso di Costruire ovvero dal titolo edilizio abilitativo
 - b) l'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
 - c) la perizia statica asseverata da professionista abilitato riguardante l'immobile oggetto di abuso, dalla quale emerga l'impossibilità a demolire la parte abusiva senza compromettere la parte regolarmente autorizzata.
3. I contenuti del procedimento di fiscalizzazione di cui al presente articolo si riferiscono all'analisi, applicazione e determinazione dei seguenti parametri:
 - a) le tipologie edilizie che diano pregiudizio alla stabilità dell'immobile e quindi non demolibili (rapporto di copertura, superfici, consistenza delle opere, ecc.);
 - b) la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classe edilizie, vetusta, ecc.), commisurato alle opere oggetto di errata esecuzione;
 - c) l'ammontare dell'importo da erogare e i tempi entro i quali procedere al versamento;
 - d) la sanzione qualora non versata entro i termini prescritti e l'iscrizione a ruolo per la riscossione.
4. Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali riassumibili in:

- Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione);
- Costo base di produzione;
- Coefficienti correttivi;
- Superficie convenzionale.

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

Il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

5. Verificatesi le condizioni di cui al precedente punto 2) del presente articolo, per le opere abusive eseguite e non sanabili, l'avente titolo e responsabile dell'abuso dovrà inoltrare al Comune la richiesta di fiscalizzazione allegando la seguente documentazione:
 - A) Perizia asseverata (giurata in Tribunale), a firma di tecnico abilitato, attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite;
 - B) Idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso:
 - 1) piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - 2) piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - 3) piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - 4) particolari eseguiti in scala 1:20;
 - 5) relazione tecnica;
 - 6) fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;
 - 7) computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;
 - 8) autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;
 - 9) dichiarazione ai sensi della L. 13/89 e s.m.i.;
 - 10) quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - C) Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune applicando il criterio di cui al precedente punto 4 del presente articolo.
6. Successivamente alla determinazione dirigenziale, con la quale si provvede alla fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., in luogo della rimessa in pristino per le opere realizzate abusivamente e si approva la sanzione, il richiedente/titolare dell'abuso dovrà provvedere entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune a versare l'importo di fiscalizzazione in un'unica soluzione. In questo caso il Comune provvederà con specifico provvedimento a revocare l'ordinanza di demolizione di cui al precedente comma 2-b). Qualora il versamento della sanzione di fiscalizzazione non avvenga entro i suddetti termini, il Comune procederà con l'attivazione delle procedure per la successiva iscrizione a ruolo. E' fatto salvo quanto disposto dal medesimo art. 34 comma 2 ter.

Titolo VI – Sanzioni per interventi con procedura semplificata e agibilità

Articolo 28 - Sanzioni

1. Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni amministrative e pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi cosiddetti "minori", eseguiti in assenza dei prescritti procedimenti semplificati. L'applicazione dei criteri sintetici viene utilizzata dall'Ufficio tecnico comunale competente, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi e/o non rientranti nelle condizioni di valutazione.

Il presente Regolamento prevede, in alternativa alla procedura ordinaria, il deposito di una perizia di stima a firma del tecnico abilitato incaricato dalla proprietà unitamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, adeguatamente documentata e dettagliata, in cui si attesta l'incremento di valore dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere oggetto di sanatoria.

Sarà comunque facoltà dell'Ufficio tecnico comunale competente richiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia del Territorio.

2. Il D.P.R. 380/01 e s.m.i. stabilisce, infine, che la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00 ed applicando, la sanzione minima prevista dalla norma nei casi di interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore dell'immobile.

In applicazione della D.G.C. n. 249 del 17.07.2008 e s.m.i. ad oggetto "*Determinazione delle sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività*", ora S.C.I.A., sono stabiliti i seguenti criteri per la determinazione della sanzione amministrativa:

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

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

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

sanzione € 1000,00;

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

sanzione € 750,00;

A3. Modifiche **esterne**, per la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati), lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di nuove superfici piane o verticali. Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere strutturali. Realizzazione di verande fino a ml 10,00 di sviluppo lineare (oltre ml 10 si applicano euro 50/ml ad ogni metro lineare in più con approssimazione al metro);

sanzione € 516,00;

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

strutturali ma con modifica, inserimento o integrazione di elementi quali velux, comignoli, impianti tecnologici, passo d'uomo, linea vita ecc.;

sanzione € 1000,00;

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

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

sanzione € 1.000,00;

B2. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale con opere strutturali** anche se comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico, la realizzazione di soppalchi; Modifiche ai piani interrati e/o seminterrati comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori, aumenti di superficie utile con incrementi anche esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo dell'interrato con esclusione di nuove unità; Modifiche ai piani sottotetto comportanti anche aumento superficie di solaio ma senza aumento di S.n.r. (superficie utile non residenziale), anche con incrementi esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo della copertura. Rifacimento totale e fedele del manto di copertura di tetti tradizionali e rifacimento di impermeabilizzazioni ed opere di coperture di ogni genere anche con previsione di opere strutturali senza modifica della geometria delle coperture esistenti;

sanzione € 1.500,00;

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

sanzione € 1.800,00;

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

sanzione € 2.000,00;

C - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ CON CASI RICORRENTI

C1. Realizzazione pavimentazioni totali o parziali di cortili con opere esterne di giardinaggio, percorsi pedonali, vasche di accumulo acque, modifiche ad impianti di dispersione, e/o scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati, modifiche esterne comportanti lievi modifiche della sagoma del fabbricato e/o diversa disposizione di logge/balconi, anche con lievi modifiche di s.n.r. (superficie utile non residenziale) sia in aumento che in diminuzione;

sanzione € 1.500,00;

C2. Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile, quali modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali e tettoie aperte pertinenziali (queste ultime anche con copertura eseguita mediante pannelli solari/fotovoltaici), balconi, piattaforme, scale di accesso e di emergenza ed aggiunte o elementi non configurabili quali di solo arredo dell'immobile, modifiche alle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici

e volumi dei locali o spazi sottostanti;

sanzione € 2.000,00;

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

sanzione € 2.500,00;

Specifiche:

1. Nel caso in cui le opere abusive coinvolgano più unità immobiliari, ogni U.I. interessata è soggetta al pagamento della sanzione prevista ammontante al totale delle singole casistiche precedentemente descritte (valevole sia per opere soggette a SCIA che a CIL). Allo stesso modo nel caso di denuncia/dichiarazione per opere che coinvolgono attività edilizia riconducibili a più casistiche, la sanzione corrisponderà al totale delle singole casistiche precedentemente descritte.
2. La conservazione di modifiche interne e/o esterne realizzate nelle parti comuni di fabbricati condominiali o con un numero di U.I. da 2 a 4 sarà consentita esclusivamente mediante la presentazione di un'unica denuncia/dichiarazione presentata dagli aventi titolo. La conservazione di modifiche interne riguardanti la singola U.I. sarà oggetto di pratica depositata dalla singola proprietà.
3. La conservazione di opere edilizie comportanti la realizzazione della distribuzione interna (con qualsiasi tipologia di partizioni interne) in locale originariamente unico/open-space non potranno essere soggette a presentazione di CIL tardiva ai sensi dell'art.6 c.7 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ma necessitano di deposito di SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
4. Gli interventi edilizi abusivi di minima e modesta entità realizzati su immobili vincolati ovvero su immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del D.M. del 2 aprile 1968](#) (centri storici ecc.), sono soggetti al doppio delle entità delle sanzioni previste per i casi elencati ai riferimenti "A" "B" "C" (con il massimo importo di € 10.329) per le sole opere non comportanti aumenti di valore venale dell'immobile; in tal caso l'importo della sanzione pecuniaria sarà valutata dall'Agenzia del Territorio o, in via alternativa, sarà determinata dal Comune sulla scorta della perizia di stima asseverata e della proiezione di aumento di valore con metodo DOCFA, in uso presso l'Agenzia del Territorio, il tutto a firma del tecnico incaricato dalla proprietà ovvero dal responsabile dell'abuso. -
5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 art. 6 D.P.R. 380/01 e s.m.i. (attività edilizia libera), ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1.000. La suddetta sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione; tale condizione non si applica se l'accertamento dello stato delle opere in corso è avvenuto ad opera dell'autorità di vigilanza.
La sanzione ridotta (€ 333,00) deve essere supportata da idonea documentazione probante l'effettiva condizione di intervento in corso. Le sanzioni si riferiscono alle singole unità immobiliari come definite a norma di riferimento dell'agenzia del territorio ed in caso di denuncia di mancata o tardiva comunicazione afferente a più unità nel medesimo elaborato le sanzioni saranno computate con il criterio sopra descritto.
Nel caso di C.I.L.A. onerosa la sanzione amministrativa non sostituisce il contributo di costruzione eventualmente dovuto ed è da intendersi unicamente come mancata o ritardata comunicazione.
6. Nel caso di presentazione della domanda di agibilità oltre il quindicesimo giorno dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., oppure oltre il quindicesimo giorno dal rilascio del permesso di costruire in sanatoria o dal rilascio del condono edilizio ovvero dal deposito della SCIA in sanatoria, dovrà essere allegata nell'istanza anche la ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i., da computarsi secondo i criteri già definiti con la D.G.C. n. 36 del 14.02.2014 di seguito riportati:
 - **€ 77,00**, nel caso in cui l'istanza sia presentata nei successivi 30 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - **€ 154,00**, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 30 giorni e non oltre i 60 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;

- € 231,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 60 giorni e non oltre i 90 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - € 308,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 90 giorni e non oltre i 120 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - € 385,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 120 giorni e non oltre i 150 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato;
 - € 464,00, nel caso in cui l'istanza sia presentata oltre i 150 giorni dallo scadere del termine del quindicesimo giorno sopra citato.
7. Le sanzioni previste dal presente regolamento devono essere allegare, in relazione alla tipologia di abuso sopra riportate, al deposito della denuncia di opere tardive o in corso di esecuzione. Gli Uffici comunali competenti potranno accettare la sanzione pecuniaria minima solo in caso di non univoco inquadramento dell'abuso rispetto alla casistiche sopra riportate ed in caso di evidente dubbio applicativo. Nel caso di deposito di ultimazione dei lavori afferenti a procedimenti CIL-CILA (quando dovuto), SCIA e DIA, il progettista o tecnico abilitato rilascia il certificato di collaudo finale con il quale attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto depositato e contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di € 516,00 come prevista dal TUE, art. 37 co. 5. La medesima sanzione trova applicazione anche in caso di mancata o tardiva comunicazione di ultimazione dei lavori relativa ai procedimenti di Permesso di Costruire, Autorizzazione Paesaggistica o titoli abilitativi edilizi equipollenti. L'interessato può richiedere la rateizzazione della sanzione dovuta, nel caso venga dimostrato di essere in condizioni economiche disagiate e secondo i contenuti dell'art. 26 della L. 689/81 e s.m.i.
8. L'applicazione delle sanzioni tabellari su esposte non esclude o impedisce l'applicazione di ulteriori sanzioni amministrative o pecuniarie derivanti da norme specifiche di legge (Codice stradale, ambiente, sanità, paesaggio ecc..) e non comporta deroga o surroga di alcun genere alle norme di settore.
9. Le disposizioni contenute nel presente articolo prevalgono rispetto a quanto disposto dalla D.G.C. n. 249 del 17.07.2008 e s.m.i. e dalla D.G.C. n. 36 del 14.02.2014 e s.m.i.. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano i contenuti e le modalità stabilite nella D.G.C. n. 249 del 17.07.2008 e s.m.i. e nella D.G.C. n. 36 del 14.02.2014 e s.m.i.

TITOLO VII – Agevolazioni, esenzioni ed esclusioni

Articolo 29 – Agevolazioni

1. L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi livelli (massimo 6 livelli) di riduzione del fabbisogno di energia per riscaldamento ad ognuno dei quali corrisponde una riduzione percentuale del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire (o DIA) ovvero eventuale atto equivalente, compilando apposito modello predisposto dal Comune, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio e degli obiettivi di miglioramento dei requisiti minimi richiesti descrivendone le modalità di attuazione ed i valori di progetto che si intendono raggiungere.
3. Il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità. L'agevolazione riconosciuta avverrà a consuntivo a seguito del rilascio del certificato di agibilità previsto dall'art. 25 D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. secondo le modalità indicate nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

4. Nel caso di presentazione di interventi per la rimozione copertura in eternit o materiali degradanti nel contesto di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione del fabbricato, si applica, a titolo di agevolazione, uno scomputo sul contributo del costo di costruzione determinato con la seguente modalità: computo metrico estimativo, di cui al comma 4 art. 2 questo regolamento, delle opere relative alla rimozione copertura * 1/3 * 5%. La risultanza non comporterà per l'amministrazione debiti nei confronti del richiedente ma verrà scalata dal solo contributo alla voce "costo di costruzione" sino alla intera copertura del costo determinato per l'intervento di ristrutturazione e/o demolizione/ricostruzione del fabbricato interessato.

Articolo 30 – Esenzione parziale

1. In applicazione di quanto disposto dall'art. 21 del D.Lgs n. 460/97 e s.m.i., per le attrezzature sociali e sanitarie, scolastiche, sportive, religiose o di interesse generale e per la tutela, promozione e valorizzazione delle cose d'interesse artistico e storico di cui al D.Lgs n.42/2004 (Codice Urbani) realizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), il recupero delle facciate ed elementi di pregio storico-artistico e/o documentale della storia e cultura locale, il contributo di costruzione (quota afferente il contributo di costruzione avente natura tributaria) afferente alla sola quota relativa al costo di costruzione sarà dovuto nella misura ridotta del 30%. Nel caso di sottoscrizione di atto notarile di vincolo trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari a favore del Comune sul mantenimento della destinazione d'uso di cui sopra, il contributo afferente alla sola quota relativa al costo di costruzione dovuto sarà ridotto al 50%.
2. Ai sensi dell'art. 17 comma 4bis D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., per gli interventi di ristrutturazione, il recupero e di riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura differenziata per tipologia di intervento e comunque non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria ovvero maggior carico antropico. Per quanto riguarda le tariffe della componente del contributo afferente alla quota degli "oneri di urbanizzazione" occorre fare riferimento alle tariffe previste nelle tabelle allegate alla D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e s.m.i. Per quanto riguarda la componente del contributo afferente alla quota "costo di costruzione", nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21.06.1994 n.817-8294 e s.m.i., le attuali procedure di quantificazione determinano già una sensibile differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione come di seguito indicato: per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 ultimo comma della L. n.10/77 e s.m.i. sulla base di un elenco prezzo adottato dal Comune. Tale metodologia determina una differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione ben maggiore rispetto al 20% stabilito dall'art.17 comma 4bis del D.P.R.n.380/01 come da ultimo modificata dalla L.n.164/2014.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente previsto nell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R.380/01 e s.m.i. come modificato dall'art.30 comma 1 lettera a) della L. 98/13, si stabilisce quanto segue:
 - Relativamente alla componente del contributo "costo di costruzione", l'importo determinato in applicazione della tabella della L.n.10/77 e s.m.i. prevista per i nuovi interventi viene ridotto del 20%;
 - Relativamente alla componente del contributo "oneri di urbanizzazione" trovano applicazione le tariffe previste nelle tabelle allegate alla D.C.C. n.193 del 22.07.1977 e successivi aggiornamenti.Ai fini dell'esclusione dovranno essere sempre depositati attestazioni di accertamento probanti il raggiungimento dell'obiettivo riconosciuto.

Articolo 31 – Esclusioni

1. Il contributo di costruzione non è dovuto :
 - Per gli interventi previsti dal D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., articolo17 comma 3;
 - Per le attrezzature sociali e sanitarie, scolastiche, sportive, religiose, opere di edilizia funeraria, parcheggi, se convenzionati con il Comune e costruite anche da privati su aree destinate a standard

urbanistici dal vigente P.R.G.C. e vincolate ad uso pubblico con atto notarile trascritto in conservatoria dei registri immobiliari a favore del Comune.

- Per le attrezzature sociali e sanitarie, scolastiche, sportive, religiose, opere di edilizia funeraria, parcheggi, costruite anche da privati su aree comunali concesse in uso a terzi ;
 - Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche da chiunque realizzati, per le opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, per le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune;
 - Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - Per interventi volti alla fedele ricostruzione o ristrutturazione di edifici sottoposti ad eventi accidentali riferiti a danneggiamenti da scoppio, incendio, allagamenti rilevati a seguito delle indagini della magistratura di tipo NON doloso, che non abbiano già ricevuto o richiesto contributi pubblici o privati. Non rientrano nelle suddette esclusioni le ristrutturazioni o gli ampliamenti ed altri interventi edilizi su immobili che portino ad un prodotto edilizio finale diverso dall'esistente; in tal caso, tali interventi rientrano nel contributo ordinario;
 - Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento minore del 20% degli edifici unifamiliari è applicabile solamente se l'edificio è fin dall'origine, ante opera, unifamiliare. S'intendono per edifici unifamiliari, ai fini del presente Regolamento, gli edifici singoli con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare;
 - Per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 9 comma 1 della Legge n. 122/89 e s.m.i. (vincolo pertinenziale, etc.) ed all'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima ivi stabilita.
2. Sono fatte salve le esenzioni previste da Leggi e/o da normative specifiche.
 3. Sono riconosciute le altre eventuali esclusioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia (es. L. n. 122 del 24.03.1989 e s.m.i., L. n. 13 del 09.01.1989, ecc.). Ai fini dell'esclusione dovranno essere sempre depositati attestazioni di accertamento probanti il raggiungimento dell'obiettivo riconosciuto.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 32 – Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n.179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R.6 giugno 2001, n.380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R.19 dicembre 1996, n. 345–19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 – 82.