



COMUNE DI BARDONECCHIA

Provincia di Torino CAP. 10052

*UFFICIO TECNICO EDIZIA PRIVATA*



**“REGOLAMENTO COMUNALE  
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO  
DI COSTRUZIONE E PER LA REALIZZAZIONE  
DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
A SCOMPUTO”**

VARIANTE N. 1

Il R.U.P. e Redattore:

Ing. Francesco Cecchini (U.T.E.P.)

Con la collaborazione di:

Prof. Arch. Stefano Stanghellini (Rev. 0)

Rev.0 - Ottobre 2009

Rev.1 - Maggio 2010

Rev. 0 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2009 al numero 50

Rev. 1 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 07.06.2010 al numero 21

## INDICE

<b>TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE.....</b>	<b>4</b>
Art. 1. Oggetto .....	4
Art. 2. Tempo della determinazione del contributo e modalità di comunicazione.....	4
Art. 3. Documentazione da allegare al progetto ai fini della determinazione del contributo di costruzione.....	4
Art. 4. Tempi e modalità di pagamento .....	5
Art. 5. Agevolazioni .....	6
<b>TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>7</b>
Art. 6. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione .....	7
Art. 7. Esclusioni.....	7
Art. 8. Riduzioni .....	8
Art. 9. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.....	8
Art. 10. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie .....	9
Art. 11. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....	9
Art. 12. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti.....	10
<i>Insedimenti residenziali.....</i>	<i>10</i>
Art. 13. Modalità di calcolo della volumetria di riferimento.....	10
Art. 14. Aumento delle unità abitative .....	11
<i>Insedimenti non residenziali.....</i>	<i>11</i>
Art. 15. Modalità di calcolo della volumetria di riferimento.....	11
Art. 16. Interventi per attività produttive industriali e artigianali.....	11
Art. 17. Interventi per attività commerciali.....	12
Art. 18. Interventi per attività turistico - ricettive .....	12
Art. 19. Interventi per attività direzionali .....	13
Art. 20. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi .....	13
Art. 21. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati .....	13
Art. 22. Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio .....	13
Art. 23. Attività ricettive all'aperto - campeggi.....	14
Art. 24. Destinazioni miste.....	14
<i>Casi specifici .....</i>	<i>14</i>
Art. 25. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo.....	14
Art. 26. Recupero dei rustici.....	15
Art. 27. Interventi eseguiti ai sensi della L.R. 20/2009.....	15
Art. 28. Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile .....	15
Art. 29. Piani esecutivi convenzionati.....	16
Art. 30. Permessi di costruire convenzionati.....	16
Art. 31. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.....	16
Art. 32. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche .....	16

Art. 33.	Insedimenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche .....	17
<b>TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A</b>		
<b>SCOMPUTO.....</b>		<b>18</b>
Art. 34.	Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	18
Art. 35.	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	18
Art. 36.	Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo .....	18
Art. 37.	Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - progettazione .....	19
Art. 38.	Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori.....	20
Art. 39.	Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - esecuzione lavori .....	21
Art. 40.	Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi .....	22
<b>TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....</b>		<b>23</b>
Art. 41.	Quota di contributo afferente al costo di costruzione .....	23
Art. 42.	Esclusioni.....	23
Art. 43.	Riduzioni .....	23
Art. 44.	Costo di costruzione relativo a nuovi edifici .....	23
Art. 45.	Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti residenziali.....	24
Art. 46.	Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie .....	24
Art. 47.	Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....	24
Art. 48.	Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti.....	25
Art. 49.	Casi specifici.....	25
<b>TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI</b>		
<b>AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA.....</b>		<b>26</b>
Art. 50.	Restituzione parziale o totale del contributo.....	26
Art. 51.	Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo .....	26
Art. 52.	Permesso di costruire in sanatoria .....	27
Art. 53.	D.I.A. in sanatoria .....	27
Art. 54.	Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria .....	28
<b>TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>		<b>29</b>
Art. 55.	Disposizioni transitorie.....	29

APPENDICI A, B, C

ALLEGATO 1 – TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (NN. 1 – 5)

## **TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE**

### **Art. 1. Oggetto**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

### **Art. 2. Tempo della determinazione del contributo e modalità di comunicazione**

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sono subordinati al pagamento della quota del contributo di costruzione ovvero della prima rata di contributo in caso di richiesta di rateizzazione.

3. E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento verifiche sul contributo di costruzione determinato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, e qualora per effetto di tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato, sarà dovuta la maggior somma: in caso di mancato o ritardato pagamento della medesima nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e sanzioni previste all'Art. 51.

### **Art. 3. Documentazione da allegare al progetto ai fini della determinazione del contributo di costruzione**

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività sono allegati:

- il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Camera di Commercio di Torino, per qualsiasi tipo di intervento, riportando nelle voci precisi riscontri agli elaborati di progetto e esplicitando le quantità con chiare espressioni algebriche basate sulle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di prezzo non siano rintracciabili sul prezziario dianzi citato, previa opportune giustificazioni, per tali voci sarà utilizzato in alternativa, secondo il seguente ordine di priorità, il prezziario della Camera di Commercio di Milano, il prezzo ufficiale della Regione Piemonte e, come alternativa residuale, sarà eseguita apposita analisi prezzi basandosi sui prezziari ufficiali dianzi citati e su verifiche di mercato. Il computo dovrà riportare le spese relative anche alle parti impiantistiche oltre che edilizie (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. 6 giugno 2001, n. 380) e dovrà essere asseverato dal progettista, con apposita dichiarazione in coda all'elaborato (v. appendice C);
- per le nuove costruzioni residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza (tabelle annesse al D.M. n. 801 del 10.05.1977), la determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione ai sensi della D.C.R. 27 luglio 1982 n. 320-6882 e s.m.i. (secondo le tabelle A-B allegate alla D.C.R. 320/82), la determinazione del

costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima delibera comunale di rivalutazione, con infine la determinazione del contributo sul costo di costruzione, il tutto sottoscritto ed asseverato dal progettista;

- la determinazione asseverata dei parametri necessari al fine della valutazione della quota parte del contributo relativamente agli oneri di urbanizzazione (superfici, volumetrie ecc.), suffragata dalla presentazione di opportuni elaborati esplicativi.

2. In ogni caso il Comune può effettuare, anche a seguito del rilascio del permesso di costruire o trascorsi i termini per l'efficacia della D.I.A., una ulteriore verifica sulla documentazione di cui al comma 1, anche dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

#### **Art. 4. Tempi e modalità di pagamento**

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5.000 €, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di 5.000,00 €, con esclusione degli interventi in sanatoria di cui all'Art. 52 e segg., l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare entro ed ai fini del rilascio del permesso di costruire (o, in caso di D.I.A., entro la data di scadenza riportata nella richiesta di pagamento), la seconda entro sei mesi dal rilascio del permesso (o, in caso di D.I.A., dai termini assegnati per pagamento della 1<sup>a</sup> rata), la terza entro dodici mesi dai suddetti termini, la quarta entro diciotto mesi. In ogni caso, qualora i lavori finissero prima delle suddette scadenze, la quota rimanente del contributo deve essere versata entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di ultimazione e comunque contestualmente all'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità ed ai fini del rilascio della medesima.

3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione di una maggiorazione per interessi, spese d'ufficio e segreteria forfetariamente pari all'**1%** dell'intero importo che sarà pagato in un'unica soluzione contestualmente al pagamento della prima rata.

4. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, sono indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna. Le date di scadenza, qualora espresse in "mesi a partire da" si intendono individuate alla stessa data del mese di riferimento e, qualora non presente per il mese di pagamento, al giorno immediatamente successivo, come da esemplificazione a seguire:

a) data di riferimento (es. rilascio PdC): 2 gennaio -> data scadenza 2<sup>a</sup> rata: 2 luglio -> data scadenza 3<sup>a</sup> rata: 2 gennaio anno succ. -> data scadenza 4<sup>a</sup> rata: 2 luglio anno succ.

b) data di riferimento (es. rilascio PdC): 31 marzo -> data scadenza 2<sup>a</sup> rata: 1 ottobre -> data scadenza 3<sup>a</sup> rata: 31 marzo anno succ. -> data scadenza 4<sup>a</sup> rata: 1 ottobre anno succ.

5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino

alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

6. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione.
7. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto ed a seguito di formale istanza di svincolo da parte del titolare.
8. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.
9. Il contributo di costruzione andrà versato presso la tesoreria comunale riportando nella causale l'oggetto "versamento contributo di costruzione", il numero della rata in caso di rateizzazione dei pagamenti (es. "2<sup>a</sup> rata") ed il numero della pratica edilizia assegnata all'intervento (es."P.E. n. 1/09" oppure "D.I.A. n. 1/09").
10. Le ricevute di pagamento andranno trasmesse in copia all'ufficio tecnico edilizia privata ed urbanistica contestualmente ai versamenti e comunque entro 5 gg. lavorativi dai pagamenti. Ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, o della sua efficacia in caso di DIA, dovrà essere consegnata all'ufficio tecnico edilizia privata la ricevuta di pagamento dell'importo (intero o della prima rata in caso di rateizzazione).
11. Si veda quanto previsto all'Art. 51 per quanto concerne i casi di ritardato pagamento del contributo.
12. Trascorsi 30 giorni dalla notifica delle quote di contributo da pagare senza che vi sia stato versamento alla tesoreria comunale, è facoltà del Comune, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del presente regolamento, richiedere e/o applicare gli opportuni e necessari adeguamenti sul contributo.
13. In ogni caso, trascorsi 120 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, è facoltà del Comune, previa notifica, procedere con il rigetto della pratica edilizia e conseguentemente con l'archiviazione della medesima.

#### **Art. 5. Agevolazioni**

1. Sono integralmente richiamate anche se non espressamente citate tutte le disposizioni di legge e regolamentari emanate o che saranno emanate che disciplinano l'applicazione di agevolazioni sul contributo di costruzione.

## TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **Art. 6. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tariffe, riportate in **Allegato 1**, determinate sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 (DCR n. 179 del 26.05.1977, comunicato Ass. alla Pianificazione e Gestione Urbanistica del 18.07.1977, DCR n. 560 del 3.11.1983, DCR n. 615 del 1.02.2000).
2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è adeguato annualmente con delibera di Giunta Comunale secondo l'indice ISTAT di aumento del costo di costruzione dei fabbricati.
3. Ai sensi dell'art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001, 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.

### **Art. 7. Esclusioni**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 7, art. 17 comma 3<sup>1</sup> e nei casi di attività di edilizia libera come individuati dallo stesso decreto e direttamente o indirettamente dalle altre disposizioni legislative.
2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche a) i soggetti di cui all'art. 3 comma 25 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.; b) i concessionari di lavori e di servizi pubblici e i soggetti di cui al decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158, e successive modificazioni, le aziende speciali ed i consorzi di cui agli articoli 114, 2 e 31 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, le società di cui agli articoli 113, 113-bis, 115 e 116 del citato testo unico, le società con capitale pubblico, in misura anche non prevalente, che abbiano ad oggetto della propria attività la produzione di beni o servizi non destinati ad essere collocati sul mercato in regime di libera concorrenza; c) i soggetti privati, relativamente a lavori di cui all'allegato A del decreto legislativo 19 dicembre 1991, n. 406, nonché ai lavori civili relativi ad ospedali, impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero, edifici scolastici ed universitari, edifici destinati a funzioni pubbliche amministrative, di importo superiore a 1 milione di euro, per la cui realizzazione sia previsto, da parte dei soggetti di cui alla lettera a), un contributo diretto e specifico, in conto interessi o in conto capitale che, attualizzato, superi il 50 per cento dell'importo dei lavori.
3. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi che, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera c del D.P.R. 380/2001, non

---

1 si precisa che nel significato sostanziale del termine "edifici unifamiliari" di cui all'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001, deve intendersi l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia, completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello, che pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma (non sono in ogni caso compresi gli edifici a schiera).

comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, e che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 14 ed al mutamento di destinazione d'uso di cui all'Art. 9 e Art. 10.

5. In contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi relativi alla realizzazione, modifica e sistemazione delle piste per la pratica degli sport invernali e per la realizzazione e ristrutturazione degli impianti di risalita, arroccamento ed innevamento.

6. 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.).

7. Il riconoscimento dell'esonero ai sensi dell'art. 17 comma 3 del del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è subordinato alla esplicita e formale richiesta da parte dell'interessato al momento in cui è prodotta l'istanza del permesso di costruire o D.I.A. ed alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

### **Art. 8. Riduzioni**

1. Sono integralmente recepite le disposizioni nazionali e regionali relative alla riduzione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

2. Sono riconosciute le altre eventuali riduzioni previste dai regolamenti locali vigenti in materia.

3. Per le istanze presentate fino al 31.12.2016, ai sensi dell'art. 52 comma 7 della L.R. 56/77, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia in aree di centro storico (zona A) aventi ad oggetto la sostituzione od il rifacimento completo del manto di copertura esistente con manto di copertura in lose di pietra naturale, in considerazione dell'onerosità dell'intervento, è applicato uno sconto sull'onere di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 40%. Lo stesso sconto in zona A viene riconosciuto nel caso di interventi di ristrutturazione su edifici esistenti con copertura in lose, qualora ne venga mantenuta la tipologia, alla condizione, opportunamente asseverata da tecnico abilitato, che la struttura di copertura rispetti le vigenti disposizioni normative per quanto concerne gli aspetti sismico - strutturali ed energetici.

### **Art. 9. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie**

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8, è oneroso e, anche in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto<sup>2</sup>.

---

2

Art. 8. della L.R. 8 luglio 1999, n. 19  
(Mutamenti delle destinazioni d'uso)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

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

2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell' articolo 17, comma 7, della l.r. 56/1977, come modificato dall' articolo 1 della legge regionale



2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente con riferimento alle tariffe vigenti per entrambe le destinazioni ed i conguagli negativi non danno comunque luogo a rimborsi da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto all'Art. 50.

3. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, art. 48, comma 1, lett. a) per quanto concerne i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad unità non superiori a 700 m<sup>3</sup> che siano compatibili con le norme di attuazione di P.R.G.C. e/o degli strumenti urbanistici esecutivi.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia), per quanto attiene al mutamento di destinazione d'uso di immobili originariamente non destinati alla residenza entro i dieci anni successivi all'ultimazione lavori di costruzione dell'immobile: in questo caso il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'avvenuta variazione e fatto salvo quanto previsto all'Art. 50.

5. Il contributo è previsto anche qualora vi sia passaggio fra le destinazioni previste all'Art. 20 e le destinazioni di cui allo stesso comma 1, nonché nel recupero di altri locali quali stalle, fienili, cantine ecc..

6. Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

#### **Art. 10. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie**

1. Gli interventi che comportino il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente Art. 9, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.

2. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'Art. 9 per quanto pertinenti.

#### **Art. 11. 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, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ai mutamenti anzidetti, con versamento dei relativi conguagli, in caso di credito a favore dell'amministrazione comunale, e richiamando integralmente quanto riportato all'Art. 50 in

---

29 luglio 1997, n. 41, possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare ad autorizzazione.

3. L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e successive modifiche ed integrazioni.

4. E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell' articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall' articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.

6. L'onerosità e' commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.]

caso contrario.

2. Per le varianti che comportino aumenti della volumetria o della superficie si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante. Per le varianti in diminuzione, fatte salve le condizioni di cui all'Art. 50, si applicano le tariffe precedente applicate con il titolo originario.

3. In caso di varianti comportanti mutamenti di destinazione d'uso si applica l'Art. 9 e l'Art. 10.

#### **Art. 12. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti**

1. Il completamento delle opere con nuovo Permesso di Costruire o DIA a seguito di scadenza di titoli precedenti ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita.

2. Nel caso in cui il completamento di cui al comma 1 riguardi l'esecuzione di volumetrie o superfici a suo tempo non realizzate, si applicheranno su queste ultime le tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo permesso di costruire ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività, esclusa la possibilità di qualsiasi conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

3. Le varianti apportate nelle istanze oggetto del presente articolo rispetto il progetto originario non comporteranno il riconoscimento di alcun rimborso a favore del titolare in caso di riduzione di superfici o di volumi od in caso di mutamento di destinazione d'uso.

#### *Insedimenti residenziali*

#### **Art. 13. Modalità di calcolo della volumetria di riferimento**

1. Fino alla data di adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio vigente, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume determinato ai sensi dell'art. 10 delle N.t.A. interessato dagli interventi.

2. A seguito dell'adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio, per gli interventi residenziali il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume convenzionale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Superficie utile Lorda (Sul), come definita dal R.E., per l'altezza convenzionale di 2,8 m.

3. Per interventi su edifici esistenti che comportino l'incremento di unità abitative vedasi anche quanto riportato all'Art. 14.

4. In merito alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 22 di pertinenza degli edifici residenziali, si faccia riferimento allo stesso Art. 22 per quanto attiene al calcolo dei relativi oneri (es. costruzione/ristrutturazione di campi sportivi all'aperto, campi da gioco, piscine, pattinatori ecc.).

5. Le tariffe corrispondenti sono riportate in **Allegato 1 - tabella 1**.

6. Per gli interventi di ristrutturazione, che interessino solo una parte del fabbricato e per i quali non sia possibile individuare inequivocabilmente il volume di cui ai precedenti commi, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione può essere computato, ad esclusiva discrezione dell'ufficio tecnico comunale, su un volume convenzionale dato dal rapporto tra il costo dell'intervento opportunamente documentato come specificato all'Art. 3 e il costo unitario medio di riferimento stabilito annualmente con determinazione del responsabile del servizio edilizia privata ed urbanistica (**v. Appendice B**).

#### **Art. 14. Aumento delle unità abitative**

1. Qualsiasi intervento comporti l'aumento di unità abitative che avvenga successivamente all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, come risulta dalla comunicazione di fine lavori o comunque dalla scadenza del titolo originario per la nuova costruzione, risulta oneroso ai sensi del presente regolamento e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione come di seguito specificato.

2. Il contributo è calcolato con riferimento alle unità oggetto di frazionamento nella misura corrispondente alle unità di volumetria inferiore, applicando le tariffe di cui all'**Allegato 1 – tabella 1** previste per gli interventi comportanti variazione del carico urbanistico, come di seguito esemplificato:

frazionamento di n. 1 u.a. in n. 3 u.a. con la seguente ripartizione volumetrica percentuale: u.a. 1 = 30%, u.a. 2 = 50%, u.a. 3 = 20%. Applicazione del contributo sulla volumetria corrispondente alle u.a. n. 1 e 3 [ $V = V_{tot} * (30 \% + 20 \%)$ ].

3. Nel caso di ristrutturazione dell'edificio, saranno in ogni caso applicate le tariffe riportate in Allegato 1 - tabella 1 corrispondenti alla tipologia e sulle volumetrie oggetto dell'intervento medesimo.

#### Insedimenti non residenziali

#### **Art. 15. Modalità di calcolo della volumetria di riferimento**

1. Nei casi in cui il contributo sia computato con riferimento alla volumetria, fino alla data di adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio vigente, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume determinato ai sensi dell'art. 10 delle N.t.A. interessato dagli interventi.

2. A seguito dell'adeguamento del del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio, nei casi previsti al comma 1, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume convenzionale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Superficie utile Lorda (Sul), come definita dal R.E., per l'altezza convenzionale di 2,8 m.

3. In merito alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 22, si faccia riferimento allo stesso Art. 22 per quanto attiene al calcolo dei relativi oneri.

4. Per gli interventi di ristrutturazione, che riguardino solo una parte del fabbricato e per i quali non sia possibile individuare inequivocabilmente il volume o le superfici interessati, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione può essere computato, ad esclusiva discrezione dell'ufficio tecnico comunale, su un volume/superficie convenzionale dato dal rapporto tra il costo dell'intervento opportunamente documentato come specificato all'Art. 3 e il costo unitario medio di riferimento stabilito annualmente con determinazione del responsabile del servizio edilizia privata ed urbanistica (**v. Appendice B**).

#### **Art. 16. Interventi per attività produttive industriali e artigianali**

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato con riferimento alla "superficie di calpestio" ed è basato sulla superficie di calpestio per addetto (mq/add), come riportato nelle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 3 e 5**).

2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla

corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali effettuata con le modalità di cui all'Art. 3, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto comunque un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in linea con quanto previsto al punto 3 allegato 0 della alla DCR 179/1977 e s.m.i.

4. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì le attività di produzione di materie prime (compresa la produzione di energia), le industrie ed attività artigianali operanti nella meccanica, l'elettronica, l'ottica, l'idraulica, le attività manifatturiere varie.

5. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, anche con corpi di fabbrica a sé stanti, gli oneri saranno computati con riferimento alla classe di appartenenza dell'intero complesso produttivo / artigianale cui l'ampliamento attiene.

#### **Art. 17. Interventi per attività commerciali**

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegare tabelle (**Allegato 1 – tabella 1**).

2. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì i negozi di vendita di beni e servizi, le botteghe artigiane (es. estetisti, parrucchieri, falegnami ...), i bar, ristoranti, ed attività similari o assimilabili, nonché i locali a ciò destinati caratterizzati da autonomia funzionale anche se inseriti nell'ambito di attività turistico – ricettive di cui all'Art. 18.

#### **Art. 18. Interventi per attività turistico - ricettive**

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegare tabelle (**Allegato 1 – tabella 1**).

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nella L.R. 18/1999 quali le piccole e medie imprese anche enti no profit operanti nel settore del turismo, , le aziende agrituristiche ed i servizi a supporto delle attività del tempo libero dei turisti, ivi compresi gli edifici strettamente a servizio degli impianti di risalita e utilizzati per la gestione e manutenzione delle piste da sci (uffici, magazzini, depositi ecc.), con esclusione delle unità immobiliari da destinarsi ad alloggi vacanze ed i "bed and breakfast" per le quali si applica l'Art. 13 del presente regolamento.

3. Nelle categorie di cui al comma 2, sono inclusi i locali adibiti ad attività quali gli alberghi e le residenze turistico alberghiere come definiti dalla L.R. 14/1995 e s.m.i., i teatri, le discoteche, sale da ballo, stadi e palazzetti dello sport, gli impianti per la pratica sportiva, le attività espositive, congressuali e fieristiche, biblioteche, le case di cura private, le residenze per anziani, gli edifici connessi e di servizio alle attività ricettive all'aperto (es. campeggi).

4. Per quanto attiene alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 22, anche se relative agli impianti ed attività di cui al presente articolo, si faccia riferimento allo stesso Art. 22 per quanto attiene al calcolo dei relativi oneri (es. costruzione/ristrutturazione di campi sportivi all'aperto, campi da gioco, piscine, pattinatori ecc.), fatto salvo quanto previsto all'Art. 7.

#### **Art. 19. Interventi per attività direzionali**

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegato tabelle (**Allegato 1 – tabella 1**).
2. Nelle categorie di cui al comma 1, sono altresì inclusi i locali adibiti a studi professionali, uffici, sedi di rappresentanza, scuole, laboratori, istituti di credito, assicurazione ed attività similari o assimilabili.

#### **Art. 20. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi**

1. Per la realizzazione di autorimesse e spazi coperti per il ricovero degli automezzi ad uso privato è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle allegato tabelle (**Allegato 1 – tabella 2**) con riferimento alla superficie coperta destinata ad autorimessa. Gli importi si distinguono in funzione della loro diretta connessione alle strutture di edifici abitabili.
2. Con riferimento al comma 1, si considerano direttamente connessi i locali autorimessa realizzati nei piani interrati o fuori terra dell'edificio ovvero in corrispondenza del lotto di pertinenza.
3. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.
4. In caso di sistemazione del terreno per la realizzazione di parcheggi ad uso privato a raso, si applica quanto previsto all'Art. 22.

#### **Art. 21. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati**

1. Nel caso di installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee, come anche definite all'art. 3 comma 1 lettera e5) del D.P.R. 380/2001, comunque non destinati alla residenza, è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle allegato tabelle (**Allegato 1 – tabella 2**) con riferimento alla superficie occupata dal manufatto.
2. Sono incluse nella categoria di cui al comma 1 le installazioni collocate in corrispondenza delle aree adibite ad attività di cui all'Art. 22 comma 2 lettera c) quali roulotte, case mobili per il soggiorno degli utenti qualora gli stessi manufatti permangano per più di un anno solare dalla data di inizio occupazione (strutture cosiddette "stanziali").
3. Dagli interventi di cui al comma 1 sono esclusi i manufatti collegati alla gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere.

#### **Art. 22. Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio**

1. Trattasi di interventi che non comportano propriamente la realizzazione di manufatti edilizi, bensì l'occupazione di suolo tali comunque da comportare, ai sensi della vigente legislazione, il riconoscimento di una quota di contributo corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria o indotta.
2. Nell'ambito di tali interventi si annoverano i seguenti:
  - a- la realizzazione di infrastrutture e impianti, esclusivamente privati, comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - b- la realizzazione di depositi di merci o materiali, impianti per attività produttive o commerciali all'aperto cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato;
  - c - la predisposizione di aree per la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto (campeggi, aree attrezzate per caravan ecc.);

3. Nelle trasformazione permanente di suolo inedificato di cui ai punti a e b richiamati al comma precedente, sono compresi gli interventi atti modificare la destinazione d'uso dei terreni anche con il semplice apporto di materiale sul terreno originario; risultano invece esclusi quegli interventi necessari alla realizzazione di sottoservizi essenziali (fognature, acquedotti, telecomunicazioni, gasdotti, reti elettriche ecc.) nonché le trasformazioni per la realizzazione di impianti a servizio degli edifici (impianti di depurazione, potabilizzazione, raccolta acque e reflui), fatto salvo il ripristino delle caratteristiche originarie dei suoli.

4. Le tariffe relative si basano, per quanto concerne i punti a e b del comma 2, sulla superficie effettivamente occupata e trasformata. Per quanto attiene agli interventi di cui al punto c), le tariffe si basano sulla superficie occupata dalle piazzole; per quanto concerne gli eventuali manufatti edilizi a servizio dell'attività (servizi igienici, edifici per la direzione, residenza custode e personale) si applicano le corrispondenti tariffe di cui all'Art. 18, mentre in caso di manufatti atti a soddisfare esigenze non temporanee ai sensi dell'Art. 21 si applicano i commi 1 e 2 dello stesso articolo .

4. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base dell'allegata tabella (**Allegato 1 – tabella 4**).

#### **Art. 23. Attività ricettive all'aperto - campeggi**

1. Per effetto delle norme contenute nel presente Regolamento, i campeggi rientrano in tre diverse tipologie d'intervento: i manufatti edilizi costituiscono interventi per attività turistico ricettive (Art. 18), le roulotte e altri prefabbricati "stanziali" ai sensi dell'Art. 21 comma 2 costituiscono interventi edilizi minori e le piazzole rientrano nelle attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (Art. 22).

#### **Art. 24. Destinazioni miste**

1. Quando siano 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. Per le parti di uso comune il contributo si calcola in ogni caso con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

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 categoria di appartenenza.

#### Casi specifici

#### **Art. 25. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i.<sup>3</sup>, con riferimento alle tariffe comunali

---

3

Art. 3. L.R. 21/1998  
...omissis..

5. Il rilascio della concessione edilizia, di cui all'articolo 1, comma 3, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

vigenti.

2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 26. Recupero dei rustici**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 5 della Legge Regionale del Piemonte 29 aprile 2003, n. 9 e s.m.i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti<sup>4</sup>.

2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 27. Interventi eseguiti ai sensi della L.R. 20/2009**

1. La corresponsione del contributo per interventi previsti dalla L.R. 14 luglio 2009 n. 20 è calcolata secondo quanto previsto dagli art. 3 e 4 della stessa legge regionale<sup>5</sup>.

2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 28. Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile**

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente ai volumi ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori ed agli altri locali di servizio.

2. Per l'area erogazione carburanti ed i restanti piazzali il contributo è calcolato con riferimento alla superficie pavimentata e/o coperta oggetto di trasformazione, applicando le

---

6. Il contributo di cui al comma 5 e' ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unita' immobiliare principale.

4

Art. 5. L.R. 9/2003 (Contributo di concessione)

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui all'articolo 1 comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, cosi' come previsto dall' articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilita' dei suoli), secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

3. Il contributo di cui al comma 2 e' ridotto nella misura del 70 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unita' immobiliare preesistente.

5

Art. 3 L.R. 20/2009

... omissis ...

12. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto in misura pari al 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

Art. 4 L.R. 20/2009

... omissis ...

8. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto in misura pari al 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della l. 13/1989.

tariffe di cui all'Art. 22 comma 2 lettera b).

#### **Art. 29. Piani esecutivi convenzionati**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello calcolato applicando gli oneri tabellari ai volumi e/o superfici caratterizzanti il piano.
3. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo. Se non altrimenti stabilito dall'organo comunale competente, valgono le precisazioni riportate al successivo Titolo III.
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, art. 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.
5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è determinato secondo quanto previsto del presente regolamento (Art. 2).
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. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al titolo III.

#### **Art. 30. Permessi di costruire convenzionati**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'Art. 29.

#### **Art. 31. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica**

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente titolo, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.
2. In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione si vedano le disposizioni di cui all'Art. 30.

#### **Art. 32. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche**

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, art. 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 3, comma 63, è



determinato secondo quanto riportato dal presente titolo con applicazione, ai sensi della D.G.R. 615/2000, 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 diritto proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.

2. Ai sensi della D.G.R. 615/2000, per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ma non in aree ex L. 167/1962, fatta salva l'applicazione dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente titolo con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

**Art. 33. Insediamenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche**

1. Ai sensi della stessa D.G.R. 615/2000, per gli interventi riguardanti insediamenti industriali ed artigianali il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente titolo con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8, in caso di aree ex art. 27 della L. 865/1971 con diritto di superficie, 0,9 se eseguiti su aree con diritto di proprietà.

## **TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

### **Art. 34. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma attraverso la stipula di apposita convenzione edilizia.

### **Art. 35. 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, come rilevabile dal quadro economico dell'opera e come specificato a seguire.
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 Art. 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.
5. Trattandosi di opera pubblica, il costo delle opere è determinato attraverso la redazione di computo metrico estimativo degli interventi basandosi sul prezzario della Regione Piemonte (ultimo aggiornamento), rispetto al quale vengono determinati l'iva nonché i costi connessi alle spese tecniche di progettazione esecutiva (progetto, piano di sicurezza), di direzione lavori, di coordinamento per la sicurezza in esecuzione, collaudo nonché l'iva e spese previdenziali sulle relative voci. Ai fini della verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, l'ammontare delle spese tecniche succitate non può in ogni caso superare il 10% dell'importo dei soli lavori.
6. Pur presenti nel quadro economico, ai fini della verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, sono escluse anche le somme per imprevisti, accordi bonari, spese generali.

### **Art. 36. 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 rilasciata, con le modalità di cui al precedente Art. 4., da presentare ai fini sottoscrizione della convenzione edilizia..
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare come

determinato dal totale di quadro economico dell'opera, maggiorato del 30 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato o per la spese eventualmente da sostenere per il ripristino dei danni causati dalle attività di cantiere sulle strade comunali di accesso ai lotti.

### **Art. 37. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - progettazione**

1. Il titolare assume gli oneri e tutte le responsabilità relativi all'affidamento della progettazione, all'espletamento delle procedure di aggiudicazione, alla realizzazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dal D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. (di seguito denominato anche "Codice").

2. Ogni livello di progettazione dovrà essere validato dai funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale ed approvato dagli organi comunali competenti. Il progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione è approvato contestualmente dall'Amministrazione Comunale all'approvazione della bozza di convenzione edilizia, previa acquisizione dei pareri, nullaosta ed autorizzazioni necessari. In particolare per quanto attiene ai progetti di infrastrutture del servizio idrico integrato e del servizio di distribuzione dell'energia elettrica sarà necessario ottenere l'approvazione e/o parere di compatibilità con gli enti gestori dei relativi pubblici servizi.

3. Il progetto definitivo è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti all'art. 93 del D. Lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo in ogni caso almeno le seguenti:

- Relazione descrittiva tecnica
- Relazione geologica (quando necessaria)
- Elenco prezzi ed analisi prezzi
- Computo metrico estimativo
- Quadro economico (con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 35)
- Disciplinare tecnico prestazionale
- Cronoprogramma lavori
- Tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree
- Tavole e altra documentazione progettuale

4. Il progetto esecutivo, recependo anche le prescrizioni inserite nei pareri, nullaosta ed autorizzazioni ricevute, sarà presentato ai fini dell'approvazione da parte degli organi comunali competenti e sarà costituito dagli elaborati previsti dal Codice, in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo in ogni caso almeno le seguenti:

- Relazione descrittiva tecnica
- Elenco prezzi ed analisi prezzi
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera
- Piano di manutenzione dell'opera
- Computo metrico estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza ai sensi del D. Lgs. 494/96 e s.m.i.
- Quadro economico (con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 35)

- Capitolato speciale d'appalto (con individuazione delle categorie di lavoro rilevanti ai fini della qualificazione delle imprese ai sensi del DPR 34/2000)
- Schema di contratto
- Cronoprogramma lavori
- Tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree
- Tavole e altra documentazione progettuale

5. Il progetto esecutivo sarà presentato contestualmente all'istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. I progetti esecutivi dovranno accogliere le osservazioni e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Essi dovranno essere resi disponibili anche su supporto magnetico – informatico, sia in versione editabile, sia in versione solamente stampabile.

6. A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di Permesso di Costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata contestualmente al progetto definitivo qualora l'importo di quadro economico fosse superiore ridefinendo gli importi assicurati con la garanzia di cui all' Art. 36, considerando in ogni caso le stesse maggiorazioni ivi previste.

### **Art. 38. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, trattandosi di appalto di lavori pubblici ed in considerazione dell'importo presunto degli interventi, dovrà essere affidata, ai sensi del D. Lgs. 163/2008 come modificato dal D. Lgs. 152/2008, mediante la procedura ad evidenza pubblica prevista dal medesimo dispositivo di legge (art. 32 e 122).

2. Nel caso di opere di importo sottosoglia (importo < 5.150.000,00 €) i titolari del permesso di costruire assumeranno il ruolo di stazione appaltante (art. 32 c. 1 lettera g del Codice) ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore nel rispetto della procedura prevista all'art. 122, comma 8 del Codice. E' facoltà della stazione appaltante (leggasi titolare del permesso di costruire) procedere con l'affidamento delle opere secondo le altre procedure di aggiudicazione previste dal codice con riferimento all'importo dei lavori.

3. Ai sensi dell'art. 122 comma 8 del Codice, dovranno essere invitati almeno 5 soggetti idonei, se ne sussistono in tale numero, aventi cioè i requisiti previsti dalla legislazione vigente per la realizzazione di lavori pubblici, con particolare riferimento ai requisiti in ordine tecnico – economico - organizzativo di cui al DPR 34/2000 ed al Capo II del D. Lgs. 163/2006, rispettando i principi del codice di trasparenza, concorrenza e rotazione, con particolare riferimento agli articoli 38-40, 48, 49, 70- 72, 75, 81-84, 86-88 e nel rispetto delle determinazioni dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici, anche con riferimento alle procedure di acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG).

4. Le imprese selezionate saranno invitate a presentare le offerte oggetto di negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta e gli opportuni rimandi e richiami alla documentazione di progetto approvata dall'Amministrazione comunale. La scelta del contraente potrà avvenire secondo i criteri del massimo ribasso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa , previa verifica dei requisiti di partecipazione e qualificazione.

5. La stazione appaltante presenterà all'Amministrazione comunale la documentazione relativa alle citate disposizioni del Codice, producendo anche copia delle lettere di invito trasmesse.

6. La procedura di scelta del contraente, che dovrà essere opportunamente documentata mediante verbalizzazione, si svolgerà in seduta pubblica presso gli uffici comunali ovvero presso altra sede individuata dalla stazione appaltante, con l'assistenza di un ufficiale rogante appositamente nominato da quest'ultima a proprio onere e spese; l'ufficiale rogante dovrà attestare all'Amministrazione comunale l'espletamento delle procedure di scelta del contraente nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, specificando nell'attestazione l'elenco dei soggetti invitati, quelli ammessi alla procedura, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore, le verifiche compiute sul possesso dei requisiti generici e di qualificazione dei concorrenti ed in merito alla congruità economica delle offerte. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere copia della documentazione di gara d'asta citata nonché del bando nel caso si optasse per altre forme di aggiudicazione previste dal Codice.
7. La stazione appaltante titolare del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetto con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 del CC o tali da configurare un unico centro decisionale.
8. Il titolare del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non potrà volturare il titolo abilitativo, per tutta la durata dei lavori, ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata l'esecuzione dei lavori o ad eventuali subappaltatori.
9. La stazione appaltante stipulerà con l'aggiudicatario apposito contratto di tipo privatistico ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del C.C., nel rispetto delle disposizioni della convenzione di cui all'Art. 34 e nei limiti prefissati nella lettera di invito, noti a tutti i concorrenti, nonché della disciplina del collaudo ex art. 141 del Codice.
10. I rapporti fra il Comune di Bardonecchia ed il titolare del permesso di costruire / stazione appaltante sono esclusivamente regolati dalla convenzione edilizia sottoscritta ai sensi dell'Art. 34 oltre che dalle vigenti disposizioni di legge.
11. Le spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfaitariamente applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse) al volume degli edifici oggetto del progetto.
12. Qualora l'importo delle opere derivante dai procedimenti di aggiudicazione, al termine dei lavori ed a seguito delle eventuali varianti in corso d'opera, risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti all'Amministrazione comunale, calcolati all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza. In caso contrario si veda quanto disposto all'Art. 35.
13. Fatto salvo quanto previsto precedentemente, eventuali ribassi conseguenti alle procedure di gara resteranno nella disponibilità del privato fino all'ultimazione lavori all'interno del quadro economico dell'intervento, per essere destinate a coprire tutte le necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto per varianti.

#### **Art. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomuto - esecuzione lavori**

1. I titolari si obbligano per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione nel termine massimo previsto dal cronoprogramma lavori e comunque entro i termini previsti nella convenzione di cui all'Art. 34, fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse in considerazione dell'entità e complessità delle opere ed in considerazione di fatti e circostanze non imputabili al titolare del permesso di costruire.

2. Il ritardo nella esecuzione delle opere porterà alla corresponsione delle penali previste nella convenzione di cui all'Art. 34.
3. Le varianti in corso d'opera che si renderanno eventualmente necessarie saranno sottoposte all'approvazione e validazione dell'Amministrazione Comunale, previa presentazione di apposita istanza di premesso di costruire in variante, e dovranno riportare la necessaria documentazione progettuale (v. Art. 37), compresi il nuovo computo metrico e quadro economico dell'intervento, secondo le regole dettate dal Codice e suoi regolamenti attuativi e dall'Art. 35.
4. Ogni Stato di Avanzamento Lavori redatto dal Direttore dei Lavori sarà trasmesso in copia all'Amministrazione Comunale. Si conviene che, indipendentemente dai rapporti contrattuali fra Stazione appaltante ed aggiudicatario dei lavori, la stazione appaltante invii all'Amministrazione Comunale un resoconto sull'avanzamento dei lavori di urbanizzazione almeno semestrale: il resoconto dovrà contenere una relazione dettagliata sullo stato di avanzamento delle opere e la specificazione delle opere ancora da eseguire.

**Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi**

1. La nomina del collaudatore avverrà secondo le indicazioni riportate nella convenzione di cui all'Art. 34. Qualora non altrimenti specificato nella convenzione succitata l'Amministrazione Comunale individuerà un collaudatore tecnico – funzionale - amministrativo, anche eventualmente in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione; il collaudatore dovrà essere estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. La nomina e le spese conseguenti, saranno a carico della stazione appaltante.
2. Prima del collaudo definitivo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati di "as built" (formato cartaceo e magnetico) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi, con allegati l'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere, un piano di manutenzione redatto ai sensi della legislazione vigente, le dichiarazioni di conformità degli impianti corredate dagli schemi funzionali, i collaudi tecnici in corso d'opera; in mancanza di tale documentazione non si potrà procedere con le operazioni di collaudo definitivo ed il Comune, previa diffida al titolare, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, avvalendosi eventualmente di tecnici incaricati allo scopo, a spese del titolare del permesso di costruire anche attraverso l'escussione della fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'Art. 36.
3. L'atto di collaudo finale dovrà emettersi entro i termini previsti dal Regolamento di attuazione del Codice .
4. Fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti.

## TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

### **Art. 41. Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

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

### **Art. 42. Esclusioni**

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti all'Art. 7 del presente regolamento;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 , comma 1.

### **Art. 43. Riduzioni**

1. Sono integralmente recepite le disposizioni nazionali e regionali relative alla riduzione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. Sono riconosciute le altre eventuali riduzioni previste dai regolamenti locali vigenti in materia.

### **Art. 44. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici**

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato con l'applicazione del procedimento di cui al D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ai sensi della D.C.R. 27 luglio 1982 320-6862, come successivamente modificata ed integrata dalla D.C.R. 27 aprile 1988 n. 765-5767, dalla D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, dalla D.C.R. 10 dicembre 1996 n. 345-19066 e loro s.m.i., con l'avvertenza che il rigo B del prospetto allegato al D.M. 801/1977 non deve essere utilizzato e quindi non deve essere applicata la riduzione corrispondente all'85% .
2. Le aliquote da applicare al costo di costruzione, riferite alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro ubicazione, come previste dalla D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i. , sono richiamate e riportate in **Appendice A**.
3. Con provvedimento della Giunta Comunale, l'amministrazione provvede annualmente ad adeguare il costo unitario di costruzione determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione calcolata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), fatto salvo quanto previsto all'Art. 55.
4. Conformemente a quanto proposto dalla D.C.R. 320-6862/1982 e s.m.i., il permesso di costruire o D.I.A. relativo a costruzioni, impianti, interventi destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento redatto ai sensi dell'Art. 3, nella misura di seguito indicata:
- **4 %** per edifici di interesse turistico - ricettivo come individuati ai sensi dell'Art. 18
  - **5%** per edifici commerciali come individuati all'Art. 17
  - **7 %** per edifici a carattere direzionale come individuati all'Art. 19
5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 del

D.M. 10 maggio 1977 n. 801 che prevede l'applicazione del procedimento di cui al comma 1 anche ai locali adibiti ad attività turistico – ricettive, commerciali e direzionali qualora, in edifici a carattere prevalentemente residenziale, la superficie netta degli ambienti (“Sn”) e relativi accessori (“Sa”) valutate ai sensi dello stesso decreto, non siano superiori al 25% della superficie utile abitabile. Per le parti di uso comune il contributo si calcola in ogni caso con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

6. Ai sensi della D.C.R. 27 luglio 1982 320-6862 e s.m.i., per interventi, residenziali e non, ricadenti in aree oggetto di piani esecutivi in attuazione di convenzioni per la rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per programmi di prioritario interesse individuato dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali, l'aliquota da applicare al costo documentato degli interventi, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione, è del **5%**.

7. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente Art. 28, la corresponsione del contributo sul costo di costruzione è basata sul costo documentato dell'intervento nella misura corrispondente agli edifici commerciali di cui al comma 4.

#### **Art. 45. Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti residenziali**

1. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i., per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto all'Art. 3, applicando l'aliquota forfettaria fissa del **5% ad 1/3 del costo totale**.

2. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, nei casi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) si applicano i procedimenti previsti per le nuove costruzioni (v. Art. 44).

3. Con riferimento a quanto previsto dall'art. 16, comma 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei casi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) dello stesso decreto, è facoltà dell'interessato richiedere l'applicazione del calcolo ai sensi dell'Art. 44 comma 1 del presente regolamento, presentando il relativo prospetto, in sostituzione della metodologia normalmente prevista per gli interventi sugli edifici esistenti.

#### **Art. 46. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie**

1. Il mutamento di destinazione d'uso risulta assoggettato al pagamento del contributo per il costo di costruzione calcolato ai sensi dell'Art. 45 nel caso di onerosità ai sensi dell'Art. 10.

#### **Art. 47. 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 delle condizioni che hanno portato alla determinazione del contributo sul costo di costruzione determinano l'adeguamento dello stesso contributo ai mutamenti anzidetti, con versamento dei relativi conguagli, in caso di credito a favore dell'amministrazione comunale, e richiamando integralmente quanto riportato all'Art. 50 in caso contrario.

2. Per i nuovi edifici residenziali e nei casi di cui al comma 1, per le varianti che comportano variazione delle superfici complessive o della classe dell'edificio ai sensi del D.M. 801/1977, si applica il costo unitario di costruzione vigente (v. Art. 44 comma 3) alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante. Si specifica che in



caso di aumento delle sole superfici complessive e mantenimento della classe dell'edificio, il conguaglio da versare a favore dell'amministrazione comunale risulterà pari al prodotto fra la superficie in aumento per il costo unitario di costruzione come precedentemente determinato.

3. Nei casi previsti al comma 1, il computo metrico estimativo delle opere redatto ai sensi dell'Art. 3 deve essere aggiornato sulla base versioni più recenti e vigenti dei prezzi di riferimento.

#### **Art. 48. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti**

1. Il completamento delle opere con nuovo Permesso di Costruire o DIA a seguito di scadenza di titoli precedenti emessi, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita, basato sul computo metrico degli interventi aggiornato alla data di presentazione della nuova istanza edilizia, esclusa la possibilità di qualsiasi conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

2. Nel caso in cui il completamento di cui al comma 1 riguardi nuove costruzioni residenziali, sarà in ogni caso dovuto il conguaglio, qualora positivo, calcolato sulla base dell'applicazione della procedura di cui all'Art. 44 comma 1 sull'intero edificio con riferimento al costo unitario di costruzione aggiornato alla data di rilascio del nuovo permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività, detraendo gli importi a suo tempo già versati.

3. Al contrario, qualora il conguaglio calcolato ai sensi del comma 2 risulti negativo, non sarà in ogni caso dovuto alcun rimborso al titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.

#### **Art. 49. Casi specifici**

1. Si richiamano, per quanto attinenti, i casi specifici riportati all'Art. 25 e segg. di cui al Titolo II per quanto concerne il versamento del contributo di costruzione complessivo. In tutti i casi summenzionati, il contributo sul costo di costruzione è sempre calcolato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

2. Nel caso di realizzazione di bassi fabbricati, strutture e manufatti (es. autorimesse, piscine e impianti sportivi privati, trasformazione permanente di suolo inedificato ecc.), comunque non riconducibili nelle definizioni di cui all'art. 3 comma 1 lettere a, b, c, d del DPR 380/2001, il permesso di costruire o D.I.A. relativo a tali costruzioni comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento redatto ai sensi dell'Art. 3, applicando l'aliquota del **5 %**.

## **TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA**

### **Art. 50. Restituzione parziale o totale del contributo**

1. Qualora vengano presentate varianti al progetto originario le quali comportino una riduzione dei relativi contributi, il concessionario ha diritto a ricevere in restituzione la differenza relativa al minor onere di urbanizzazione e contributo di costruzione, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi.
2. Qualora il costo di costruzione, determinato sulla base di computi metrici estimativi ai sensi del presente regolamento, risulti inferiore nella misura non superiore al 10% rispetto l'importo originariamente calcolato, in considerazione dell'alea estimale caratterizzante le suddette valutazioni, il titolare è comunque tenuto al completo saldo degli oneri previsti dal titolo originario.
3. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il titolare può richiedere il rimborso delle relative somme a condizione che la richiesta formale giunga all'amministrazione comunale entro la data di fine validità del titolo abilitativo.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo III del presente regolamento.
5. In caso di Permesso di Costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale modalità rimborso delle somme pagate può essere determinato nella relativa convenzione anche in deroga al presente regolamento.
6. In caso di varianti o completamenti si faccia riferimento a quanto previsto dall'Art. 11, Art. 12, Art. 47 e Art. 48
7. Il contributo può inoltre essere restituito in caso di annullamento del titolo per vizi di legittimità al quale segua la riduzione in pristino ex. Art. 38 del D.P.R. 380/2001.
8. Non si dà comunque luogo a rimborso per somme inferiori a 250,00 €
9. Al di fuori delle casistiche dianzi citate non sarà riconosciuto alcun altro rimborso.

### **Art. 51. Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo**

1. In caso di mancato o ritardato versamento delle quote di contributo alle scadenze, come stabilite ai sensi dell'Art. 4, saranno applicate le sanzioni amministrative (maggiorazioni) previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e più precisamente:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 % qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 gg. (centoventi giorni);
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 % quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg. (sessanta giorni) ossia da 121 a 180 gg. di ritardo;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 % quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg. (sessanta giorni) ossia da 181 a 240 gg. di ritardo;.Superato il ritardo di cui al precedente punto c) saranno applicati i tassi legali sulle somme da corrispondere, incluse le maggiorazioni.
2. L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad avvisare il titolare in merito alla

scadenza dei pagamenti di cui all'Art. 4 e delle progressioni temporali sopra riportate.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune può procedere in via coattiva, anche ai sensi del RD. 639/1910, al recupero del contributo, delle relative sanzioni ed interessi legali ed ad applicare gli interessi di mora.

#### **Art. 52. Permesso di costruire in sanatoria**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo come di seguito richiamato:

- nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia;
- nel caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista per gli interventi onerosi di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/2001.

2. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Nell'ipotesi di totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 od in caso di varianti essenziali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 8 luglio 1999 n. 19<sup>6</sup>, l'oblazione è calcolata con riferimento all'intera opera oggetto del permesso.

4. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire e lo stato di fatto delle opere, determinandone i relativi importi attraverso l'assimilazione delle stesse ad interventi di demolizione e di costruzione.

5. Ai sensi del comma 1, per gli interventi ordinariamente non onerosi saranno applicate le metodologie di calcolo previste per quelli onerosi come meglio specificato ai titoli II e IV del presente regolamento.

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

#### **Art. 53. D.I.A. in sanatoria**

1. Al fine della determinazione degli importi di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

6

Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
- c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
- d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

380, alla D.I.A. dovrà essere sempre allegato il computo metrico degli interventi redatto secondo le prescrizioni di cui all'Art. 3 del presente regolamento.

2. La sanatoria di opere abusive, fatto salvo l'importo della sanzione minima previsto rispettivamente dai commi 4 e 5 dello stesso articolo 37 del DPR 380/2001, implica in ogni caso il pagamento di un importo minimo corrispondente al contributo di costruzione, nel caso l'intervento non risulti oneroso ai sensi di legge e regolamento, pari invece al doppio dello stesso contributo, nel caso di intervento oneroso.

#### **Art. 54. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria**

1. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di mancato pagamento dell'oblazione e conseguente rigetto del titolo in sanatoria, di procedere con i provvedimenti di legge aventi natura sanzionatoria o ripristinatoria.

2. Qualora l'istanza per l'ottenimento del titolo in sanatoria ai sensi dei precedenti articoli sia accompagnata da domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D. Lgs. 42/2004, il computo metrico degli interventi di cui all'Art. 3 dovrà essere redatto suddividendolo fra opere esterne ed opere interne ai fini del calcolo delle rispettive sanzioni ed oblazioni.

## TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### **Art. 55. 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, art. 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i.

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

## APPENDICE A

D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

(ESTRATTO)

**Allegati:**

- G Costo costruzione edifici residenziali.  
 a Aliquote e parametri (tabella).  
 b Sviluppo applicativo (tabella).

Disciplina del contributo di costruzione - Allegato G / a											
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI											
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)		Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)			
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri	
I - V	A1	5%	Unifamiliar e bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	if < 1 mc./mq.	D1	1,10
VI - VIII	A2	6%							1 < if < 2 mc./mq.	D1	1,00
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	if > 2 mc./mq.	D1	1,10
XI	A4	12%									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 4 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione - Allegato G / b													
SVILUPPO APPLICATIVO (*)													
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00	5,00			
				A2 = 6					5,94		5,40		
				A3 = 8					7,92		7,20		
				A4 = 12					11,88		10,80		
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5					5,50		5,00		
				A2 = 6					6,60		6,00		
				A3 = 8					8,80		8,00		
				A4 = 12					12,00		12,00		
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,44	5,00			
				A2 = 6					6,53		5,94		
				A3 = 8					8,71		7,92		
				A4 = 12					12,00		11,88		
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5					6,05		5,50		
				A2 = 6					7,26		6,60		
				A3 = 8					9,68		8,80		
				A4 = 12					12,00		12,00		

(\*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12

**COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE: €367,28 al mq. (1° GIUGNO 2009)**

(gli aggiornamenti successivi saranno effettuati annualmente da parte del responsabile del servizio o della giunta comunale).

## APPENDICE B

### COSTO UNITARIO MEDIO DI COSTRUZIONE PER IL CALCOLO DEL VOLUME CONVENZIONALE

(Artt. 13, 15 del Regolamento)

Costo unitario da utilizzarsi per la determinazione dei volumi convenzionali in caso di ristrutturazioni:

<i>Destinazione principale dell'immobile</i>	<i>Costo unitario di ristrutturazione</i>
Residenziale, abitazione uni-bifamigliare	330,00 (€/m <sup>3</sup> )
Residenziale, edifici con più di 2 u.a., condomini	320,00 (€/m <sup>3</sup> )
Commerciale, direzionale	320,00 (€/m <sup>3</sup> )
Alberghiera, turistico ricettiva	320,00 (€/m <sup>3</sup> )
Produttiva, artigianale	1.100,00 (€/m <sup>2</sup> )

Aggiornamento gennaio 2009

(gli aggiornamenti successivi saranno effettuato annualmente da parte del responsabile del servizio) .

## APPENDICE C

### DICHIARAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI

(Art. 3 del Regolamento)

Con riferimento all'art. 3 del Regolamento, il computo-metrico dell'intervento, dovrà essere accompagnato con apposita dichiarazione di asseverazione (da riportare in coda all'elaborato prima del timbro/firma), riportando le seguenti:

**“Il sottoscritto progettista delle opere, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000), sotto la sua personale responsabilità ed ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, assevera e certifica che il presente computo metrico estimativo riporta puntualmente e fedelmente i costi delle opere edilizio – impiantistiche previste nel progetto municipale ed è stato redatto conformemente a quanto previsto all'art. 3 del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione”**

Si rileva che la mancanza di tale asseverazione in coda ai c.m.e. comporterà il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rifiuto dell'istanza.



**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**