



COMUNE DI BARDONECCHIA
Provincia di Torino CAP. 10052

UFFICIO TECNICO EDILIZIA - URBANISTICA

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

VARIANTE N. 4

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 - 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

Rev. 2 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22.04.2015 al numero 4

Rev. 3 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 02.12.2015 al numero 43

Rev. 4 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14.05.2020 al numero 15

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE	4
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
TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
Art. 6. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione	7
Art. 7. Esclusioni.....	7
Art. 8. Riduzioni	9
Art. 9. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.....	9
Art. 10. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie	10
Art. 11. Varianti ai titoli edilizi	10
Art. 12. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti	11
Art. 13. Modalità di calcolo della volumetria o del parametro di riferimento	11
Art. 14. Aumento della superficie calpestabile	12
Art. 15. Insedimenti residenziali	12
Art. 16. Onerosità per interventi attinenti attività non residenziali.....	12
Art. 17. Interventi per attività produttive industriali - artigianali e agricole.....	13
Art. 18. Interventi per attività commerciali	13
Art. 19. Interventi per attività turistico - ricettive	14
Art. 20. Interventi per attività direzionali	14
Art. 21. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi	15
Art. 22. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati	15
Art. 23. Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	15
Art. 24. Attività ricettive all'aperto - campeggi.....	16
Art. 25. Destinazioni miste.....	16
<i>Casi specifici</i>	17
Art. 26. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo.....	17
Art. 27. Recupero dei rustici.....	17
Art. 28. Interventi eseguiti ai sensi della L.R. 20/2009	17
Art. 29. Impianti di distribuzione carburanti	18
Art. 30. Piani esecutivi convenzionati.....	18
Art. 31. Permessi di costruire convenzionati	18
Art. 32. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.....	18
Art. 33. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche	19
Art. 34. Insedimenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche	19

Art. 35. Interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.....	19
TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.....	20
Art. 36. Scomputo degli oneri e realizzazione delle opere di urbanizzazione - convenzione	20
Art. 37. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo interventi in caso di scomputo.....	21
Art. 38. Garanzie per il pagamento degli oneri e la realizzazione delle opere in caso di scomputo	22
Art. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - progettazione	22
Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori.....	24
Art. 41. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - esecuzione lavori	27
Art. 42. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi	28
Art. 43. Cessione - assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle opere	29
TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	30
Art. 44. Quota di contributo afferente al costo di costruzione	30
Art. 45. Esclusioni.....	30
Art. 46. Riduzioni	30
Art. 47. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici	30
Art. 48. Costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti non costituenti nuova costruzione	31
Art. 49. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie	31
Art. 50. Varianti ai titoli edilizi	32
Art. 51. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti	32
Art. 52. Casi specifici.....	32
TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA.....	33
Art. 53. Restituzione parziale o totale del contributo.....	33
Art. 54. Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.....	33
Art. 55. Permesso di costruire in sanatoria	34
Art. 56. S.C.I.A. in sanatoria.....	35
Art. 57. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria e sanzione paesaggistica	35
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E COMUNI	37
Art. 58. Disposizioni transitorie.....	37

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 alla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) ex art. 6 c.2 del D.P.R. 380/2001.

2 Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero l'efficacia della D.I.A./S.C.I.A./C.I.L. 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. 54.

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

1. Al progetto sono allegati:

- il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Torino o della Regione Piemonte, 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 sui prezzari dianzi citati, previe opportune giustificazioni, potranno essere eseguite apposite analisi prezzi basandosi sui prezzari ufficiali 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 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./S.C.I.A./C.I.L., 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 somma a conguaglio.

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 o della presentazione della D.I.A./S.C.I.A./C.I.L..

2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di 5.000,00 €, fatte salve le precisazioni per gli interventi in sanatoria di cui all'Art. 55 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./S.C.I.A./C.I.L., contestualmente alla presentazione dell'istanza), la seconda entro sei mesi dal rilascio del permesso (o, in caso di D.I.A./S.C.I.A./C.I.L., dai termini assegnati per pagamento della 1^a 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 pagata 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^a rata: 2 luglio -> data scadenza 3^a rata: 2 gennaio anno succ. -> data scadenza 4^a rata: 2 luglio anno succ.

b) data di riferimento (es. rilascio PdC): 31 marzo -> data scadenza 2^a rata: 1 ottobre -> data scadenza 3^a rata: 31 marzo anno succ. -> data scadenza 4^a 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 ancora versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione, maggiorato del 40 % a copertura delle eventuali maggiorazioni/sanzioni ai sensi dell'Art. 54.

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; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicato all'amministrazione comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale, indipendentemente dalla voltura del titolo abilitativo eventualmente emessa da quest'ultima

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^a 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, 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. 54 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 normalmente adeguato, annualmente, con delibera di Giunta Comunale secondo l'indice ISTAT di aumento del costo di costruzione dei fabbricati. E' facoltà della Giunta Comunale non procedere con l'adeguamento succitato in forza di particolari situazioni di congiuntura socio-economica sfavorevoli.
3. Ai sensi dell'art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001, in ogni caso 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, fatto salvo quanto previsto al comma 2.

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. 17¹ e nei casi previsti dalle altre disposizioni legislative, fatte salve le seguenti precisazioni.
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,

¹ si precisa che nel significato sostanziale del termine "edifici unifamiliari" di cui all'art. 17 comma 3 lett. b) 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 considerati quali edifici plurifamiliari).

ristrutturazione che non comportino cambi di destinazioni d'uso, aumento di volume o di superficie e che non comportino aumento del carico urbanistico come definito sulla base degli elementi ed interventi individuati nel presente regolamento.

4. Il 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.

5. 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.).

6. Il riconoscimento dell'esonero ai sensi dell'art. 17 comma 3 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./S.C.I.A./C.I.L. ed alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

In particolare, ai fini dell'applicabilità dell'esonero previsto al punto b del comma succitato, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- la ristrutturazione, di norma onerosa, è gratuita limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari esistenti;
- l'applicabilità dell'esonero riguarda esclusivamente le costruzioni residenziali, ossia quegli edifici esistenti che già prima del progettato intervento edilizio siano classificabili come residenze unifamiliari e che mantengano tale caratteristica anche dopo la realizzazione delle opere;
- l'ampliamento, di norma oneroso, è gratuito limitatamente agli edifici residenziali esistenti unifamiliari e con l'ulteriore limite della sua entità, che deve essere contenuta all'interno del 20% della volumetria esistente;
- in caso di ampliamento di edificio unifamiliare in misura superiore al 20% della volumetria esistente, non è riconosciuta alcuna franchigia fissa al 20% per la parte eccedente tale percentuale e, pertanto, l'intervento risulta totalmente oneroso;
- il limite per l'ampliamento di Volume può essere applicato ad ogni singolo intervento a condizione che tra la fine lavori di un intervento di ampliamento e la richiesta e/o deposito di titolo abilitativo successivo vi sia una soluzione di continuità accertata ossia che siano trascorsi almeno 5 anni e pertanto non si configuri sistematicità dell'intervento: in caso contrario il limite del 20% costituisce limite finale da verificarsi sulla base della sommatoria dei singoli interventi ripetuti sistematicamente;
- l'esonero non è applicabile ad un intervento su immobile non residenziale o non abitativo (es. immobile agricolo, produttivo, immobile ad uso accessorio non abitativo) per il quale l'intervento comporti un cambio di destinazione verso un uso abitativo e residenziale, ancorché senza aumento di volume e/o di superficie lorda.

7. Con riferimento alla punto a) dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, il contributo di costruzione non è dovuto qualora si tratti di interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale a titolo principale o dai soggetti di cui all'art. 25 comma 3 lettera b) della L.R. 56/77: l'imprenditore agricolo professionale è definito sulla base dell'art. 12 della L. 153/1975 in combinato disposto con la D.G.R. n. 107-1659/2005. In caso contrario l'intervento risulterà oneroso, qualora non ricadano altri presupposti di esclusione, e saranno applicate le tariffe previste, nei casi di nuova costruzione, per le destinazioni rurali speciali di cui alla tabella 1 in allegato 1 lettera d); nei casi di intervento sugli edifici esistenti saranno applicate le tariffe previste alla lettera d2).

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, fra cui l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.
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 eventualmente dovuto pari al 40%. Lo stesso sconto in zona A viene riconosciuto nel caso di interventi di ristrutturazione onerosi 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. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, lo sconto di cui al comma presente è applicato sull'importo dovuto al lordo delle detrazioni previste e correlate al valore delle opere da realizzare.

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 comma 1, 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 atto², fatto salvo quanto previsto al comma 7.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente con riferimento alle tariffe vigenti per entrambe le destinazioni e con

2

Art. 8. della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 (mutamenti di destinazione 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 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. abrogato

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 è 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 è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

riferimento alla voce relativa alle nuove costruzioni: i conguagli negativi non danno comunque luogo a rimborsi da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto all'Art. 53.

3. Nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso in zone non comprese nelle voci b) e c) di cui alla tabella n. 1 riportata in allegato 1, per la destinazione residenziale l'aliquota di riferimento nei casi previsti ai commi 1 e 2 è quella riportata alla voce "a1" della stessa tabella.

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, escludendo pertanto la possibilità di conguaglio prevista al comma 1.

5. Il contributo è previsto anche per il recupero di altri locali quali stalle, fienili, cantine, garage, depositi non annessi alle unità abitative ecc.. al fine di destinarli a locali agibili/abitabili annessi o pertinenziali alle unità abitative o immobiliari esistenti o in progetto³. E' comunque escluso il caso di locali su cui si interviene con il recupero dell'agibilità temporaneamente sospesa o revocata a seguito di accertamento dei competenti uffici comunali.

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 e, in via residuale, da altri documenti probanti.

7. Non è dovuta la quota differenziale del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione nei casi in cui venga reintrodotta una destinazione precedentemente assentita e per la quale era già stato corrisposto il contributo di urbanizzazione, ancorché poi successivamente mutata.

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 ai titoli edilizi

1. Le varianti ai progetti che comportano la modificazione della volumetria o delle superfici, nonché alla 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, richiamando integralmente quanto riportato all'Art. 53 in caso contrario.

³ Si riportano alcuni casi esemplificativi. In caso di trasformazione di un vano non abitabile/non agibile, di un garage, di un locale tecnico, in locale agibile/abitabile connesso o pertinenziale all'unità abitativa/immobiliare esistenti ovvero connesso/pertinenziale ad unità abitative/immobiliare in progetto, saranno applicate le aliquote relative agli interventi sugli edifici esistenti riportate nelle tabella di cui all'allegato 1.

2. Per le varianti che comportino aumenti della volumetria o della superficie si applicano, per la parte in ampliamento, le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o dell'istanza in caso di D.I.A./S.C.I.A. o della nuova C.I.L. in sostituzione/variante alla precedente C.I.L. . Per le varianti in diminuzione, fatte salve le condizioni di cui all'Art. 53, 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 titolo edilizio, a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta il ricalcolo del contributo ed il versamento dell'eventuale conguaglio rispetto quanto versato per il titolo scaduto.

Art. 13. Modalità di calcolo della volumetria o del parametro 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 2,9 m.

3. In merito alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 23 di pertinenza degli edifici residenziali, si faccia riferimento allo stesso Art. 23 per quanto attiene al calcolo dei relativi oneri.

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

5. Per gli interventi sugli edifici esistenti, le volumetrie, su cui applicare le tariffe corrispondenti, sono determinate come segue:

a) nel caso di mutamento di destinazione ai sensi dell'Art. 9 e Art. 10, sulla volumetria/superficie dei locali oggetto del mutamento. La volumetria è calcolata come prodotto della superficie utile lorda del locale per l'altezza fra il pavimento del locale ed il pavimento del locale soprastante ovvero dell'intradosso della copertura in caso di locali nel sottotetto, fatto salvo quanto previsto al comma 2;

b) nel caso di aumento della superficie realizzata attraverso nuovi orizzontamenti, ampliamenti, soppalchi, sulla volumetria calcolata come prodotto della superficie utile lorda in ampliamento per l'altezza fra il pavimento ed il pavimento del locale soprastante ovvero dell'intradosso della copertura in caso di locali nel sottotetto, fatto salvo quanto previsto al comma 2;

c) nel caso di trasformazione di un vano, da vano volumetricamente non rilevante a vano volumetricamente rilevante ai sensi delle N.t.A. di P.R.G.C.⁴, sulla volumetria corrispondente, fatto salvo quanto previsto al comma 2;

d) nel caso di ampliamento volumetrico, sulla volumetria corrispondente in aumento.

⁴ Esempio: eliminazione di controsoffittatura ed accorpamento della volumetria a quella del vano sottostante, trasformazione di locale seminterrato destinato cantina in altro locale (per la parte ovviamente fuori terra), trasformazione della volumetria corrispondente al vano ascensore in altra destinazione apprezzabile in termini di volumetria ecc.

Art. 14. Aumento della superficie calpestabile

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 4 del D.P.R. 380/2001, qualsiasi intervento che comporti aumento della superficie calpestabile, indipendentemente dal tipo di pratica presentata (P.d.C., S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.), fatto salvo quanto previsto nei casi analizzati nel presente regolamento, comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. In questo caso il parametro di riferimento per l'applicazione delle tariffe e quella riportata all'Art. 13.

Art. 15. Insediamenti residenziali

1. Il contributo per gli interventi su destinazioni residenziali è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettere a, b, c**).

2. Nel caso di intervento su edifici esistenti le rispettive voci sono applicate seguendo i seguenti principi:

Aliquota a1): E' applicata nei casi di:

- aumento della volumetria, fatto salvo quanto previsto al comma 3;
- aumento della superficie utile lorda comportante anche aumento della volumetria;
- mutamento di destinazione d'uso di locali non abitabili/agibili in locali abitabili/agibili ai sensi dell'art. 9 comma 5;
- nei casi previsti all'art. 13 comma 5 lettera c).

Aliquota a2): E' applicata nei casi di:

- aumento della superficie utile lorda non comportante aumento della volumetria abitativa⁵;
- utilizzo porzioni condominiali comuni (es. androni, depositi, disimpegni ecc.), già incluse nella volumetria rilevante ai fini dell'onere di urbanizzazione, per ampliamento delle superfici delle singole unità abitative⁶;
- ampliamento della superficie dell'unità abitativa attraverso le integrazioni di vani accessori non facenti parte dell'unità abitativa o di altre unità abitative contermini;
- nel caso di mutamento di destinazione d'uso di locali già abitabili ai sensi dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77, fatti salvi i casi di cui al comma 11 dello stesso articolo.

Aliquota a3): E' applicata nei casi previsti per l'aliquota a1) qualora l'immobile sia ubicato nelle aree urbanistiche specificate alla voce b2).

3. Nel caso di nuove costruzioni, completamenti, ampliamenti volumetrici non rientranti nel novero della ristrutturazione edilizia, nelle rispettive zone urbanistiche saranno applicate le voci di cui alle lettere b) e c).

Art. 16. Onerosità per interventi attinenti attività non residenziali

1. Similmente a quanto previsto in caso di attività residenziali, nei casi di attività non residenziali il contributo di urbanizzazione è dovuto nei casi di :

- aumento della volumetria;
- aumento della superficie utile lorda anche non comportante aumento della volumetria;
- annessione di altri locali precedentemente non annessi all'attività (con applicazione delle

⁵ Per es. realizzazione di nuovi orizzontamenti o soppalchi all'interno di volumi esistenti abitativi, ecc.

⁶ Al contrario, nel caso di utilizzo di parti non rilevanti ai fini dell'onere di urbanizzazione (es. volumi tecnici) , si applicherà l'aliquota a1)

regole riguardanti il mutamento di destinazione di cui all'Art. 9);

- mutamento di destinazione ai sensi dell'Art. 9 e Art. 10.

2. Le aliquote riguardanti i "nuovi interventi" di cui alla tabella 1 in allegato 1 sono applicate in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento volumetrico non rientrante nel novero della ristrutturazione edilizia.

Art. 17. Interventi per attività produttive industriali - artigianali e agricole

1. Il valore unitario 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 costruzioni, i laboratori di ricerca, le attività manifatturiere varie e similari.

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.

6. Ai fabbricati di destinazione agricola non realizzati da imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali cioè non valgono le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001, si applicheranno le voci di cui all' **Allegato 1 – tabella 1 lettera d**. Le voci di cui alla lettera d) sono applicate ai manufatti adibiti alla produzione agricola quali stalle, edifici di lavorazione e vendita dei prodotti agricoli ed agli edifici ospitanti attività compatibili con la destinazione agricola. Nel caso di fabbricati minori, ovvero adibiti a rimessaggio agricolo ovvero nel caso di interventi che comportino comunque la trasformazione permanente di suolo inedificato si applicheranno le voci di cui all'Art. 21, all'Art. 22 e all'Art. 23. Sugli edifici o parti di essi adibiti ad attività di agriturismo si veda l'Art. 19.

Art. 18. Interventi per attività commerciali

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

2. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì i negozi di vendita o noleggio di beni e servizi (con esclusione delle attività direzionali riportate all'Art. 20), le botteghe artigiane (es. estetisti, parrucchieri, falegnami ...), sale gioco, agenzie immobiliari, istituti di credito, assicurazioni ed attività similari o assimilabili, le stazioni di rifornimento carburante, gli

autolavaggi, le attività di somministrazione di alimenti e bevande ed attività similari o assimilabili.

3. Nel caso di attività di somministrazione inserite nell'ambito di attività turistico – ricettive di cui all'Art. 19, ai rispettivi locali sono attribuite le tariffe di urbanizzazione previste per la destinazione turistico – ricettiva, anche se di pubblico esercizio, qualora l'esercizio dell'attività di somministrazione sia parte integrante dell'autorizzazione per l'attività ricettiva⁷: in caso contrario, le tariffe attribuite sono quelle previste al comma 1.

Art. 19. Interventi per attività turistico - ricettive

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

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate quali le piccole e medie imprese anche enti no profit operanti nel settore del turismo, le parti di edificio adibite all'ospitalità nelle aziende agrituristiche non realizzate da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale (per le quali cioè non valgono le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001), 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.), fatte salve le esclusioni previste all'Art. 7.

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., le attività para-alberghiere ai sensi della L.R. 31/1985, con esclusione delle unità immobiliari da destinarsi a "bed and breakfast" e "affittacamere" per le quali si applica l'Art. 15 del presente regolamento, i locali di somministrazione connessi all'esercizio alberghiero, fatto salvo quanto previsto all'Art. 18, i teatri, i cinema, le discoteche, sale da ballo, stadi e palazzetti dello sport, palestre e impianti per la pratica sportiva, le attività espositive, congressuali e fieristiche, le biblioteche, le case di cura private, le residenze per anziani, le attività ricettive all'aperto (es. campeggi, villaggi turistici).

4. Per quanto attiene alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 23, anche se relative agli impianti ed attività di cui al presente articolo, si faccia riferimento allo stesso Art. 23 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.

5. L'applicazione degli oneri di urbanizzazione per attività turistico ricettive di cui all'allegato 1 – tabella 1e è indipendente dai vincoli di natura urbanistica gravanti sulle attività e sulle aree di cui all'art. 23 delle N.t.A. di P.R.G.C., che rimangono pertanto confermati.

Art. 20. Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettera f**).

2. Nelle categorie di cui al comma 1, sono altresì inclusi i locali adibiti a studi professionali, uffici e centrali di aziende o di istituto, sedi di rappresentanza, scuole. .

⁷ L'uso promiscuo è rilevabile esclusivamente sulla base delle autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione

Art. 21. 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 allegate tabelle **(Allegato 1 – tabella 2 lettere h1 e h2)** con riferimento alla superficie coperta destinata ad autorimessa, indipendentemente dal grado di interramento della medesima. 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. 23.
5. Ricadono in tale categoria anche i rimessaggi agricoli non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001

Art. 22. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati

1. Nel caso di installazione di manufatti pertinenziali 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 all'abitazione, all'attività principale o a parcheggio, è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle allegate tabelle **(Allegato 1 – tabella 2 lettera h3)** 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. 23 comma 2 lettera c) e non adibite alla sosta ed al soggiorno dei turisti.
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, i dehors autorizzati ai sensi del regolamento comunale in materia.
4. Nel caso le strutture siano adibite ad abitazione, all'attività principale o a parcheggio le stesse sono ricondotte agli Art. 15 ÷ Art. 21.
5. Ricadono in tale categoria anche piccoli manufatti a destinazione agricola leggeri e prefabbricati con superficie coperta inferiore a 9 m² (es tettoie, depositi attrezzi agricoli), non ricadenti nei casi di cui all' Art. 17 e all'Art. 21 e non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Art. 23. 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 e consumo di suolo e tali quindi da comportare il riconoscimento di una quota di contributo corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria o indotta, cioè a causa della modifica del suolo inedificato.
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 in edificato;

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 trasformazioni permanenti di suolo in edificato di cui ai punti a e b richiamati al comma precedente, sono compresi gli interventi atti a modificare la destinazione d'uso dei terreni e la realizzazione di pavimentazioni tali da alterare significativamente le condizioni dei suoli originari e mutandone significativamente le caratteristiche di permeabilità; 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. Le tariffe relative si basano, per quanto concerne i punti a e b del comma 2, sulla superficie effettivamente occupata o trasformata.

4. Per quanto attiene agli interventi di cui al punto c) del comma 2, le tariffe si basano sulla superficie occupata dalle piazzole attrezzate; 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. 19, mentre in caso di manufatti leggeri atti a soddisfare esigenze non temporanee ai sensi dell'Art. 22 (es. bungalow) 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**).

5. Ricadono in tale categoria gli interventi di trasformazione del suolo di cui al comma 1 per la produzione agricola, non ricadenti nei casi di cui all' Art. 17, 'Art. 21 e Art. 22 e non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Art. 24. Attività ricettive all'aperto - campeggi

1. Per effetto delle norme contenute nel presente Regolamento, i campeggi rientrano nelle seguenti tipologie d'intervento: i manufatti edilizi, che costituiscono interventi per attività turistico ricettive (Art. 19), manufatti leggeri non temporanei ai sensi dell'Art. 22 comma 2, costituiscono interventi edilizi minori, e le piazzole che rientrano nelle attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (Art. 23 comma 4).

2. Gli oneri si applicano in caso di nuova apertura od in caso di variazione alle autorizzazioni esistenti comportanti modifica dei parametri di calcolo.

Art. 25. 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, fatto salvo quanto riportato all'Art. 18 comma 3.

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. 26. 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.⁸, con riferimento alle tariffe comunali 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. 27. 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 vigenti⁹.
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. 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 e s.m.i. è calcolata secondo quanto previsto dagli art. 3 e 4 della stessa legge regionale¹⁰.

8

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.

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.

9

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, così come previsto dall' articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità 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.

10

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.

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. 29. Impianti di distribuzione carburanti

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 tariffe di cui all'Art. 23 comma 2 lettere a) e b).

Art. 30. 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. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è determinato secondo quanto previsto del presente regolamento (Art. 2).

5. 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 eventuali pagamenti a saldo.

6. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al titolo III.

Art. 31. Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'Art. 30.

Art. 32. 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. 31.

Art. 33. 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. 34. 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.

Art. 35. Interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

1. Con riferimento a quanto previsto all'art. 16 comma 4 lettera "dter" del D.P.R. 380/2001, nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, deve essere riconosciuto un contributo straordinario, oltre agli oneri di urbanizzazione, pari al 50% del maggior valore delle aree / immobili conseguente alla variante, alla deroga o al cambio di destinazione d'uso. Tale maggiore valore viene calcolato dall'Amministrazione Comunale ed il conseguente contributo straordinario è erogato al Comune, il quale dovrà vincolarlo a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

2. Le modalità di applicazione del contributo di cui al comma 1 sono stabilite dall'Amministrazione comunale con apposito provvedimento che costituisce parte integrante del presente regolamento.

3. Fino all'emanazione del provvedimento di cui al comma 2, è sospesa l'applicazione del contributo straordinario di cui al comma 1.

TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

Art. 36. Scomputo degli oneri e realizzazione delle opere di urbanizzazione - convenzione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria 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, preordinata alla formazione dei titoli abilitativi, redatta secondo gli schemi riportati in appendice al presente regolamento nella forma di atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del titolare del permesso di costruire. I suddetti rapporti contrattuali fra Amministrazione comunale e titolare del permesso di costruire sono integrati, nei casi pertinenti, nelle convenzioni edilizie da sottoscrivere nell'ambito di S.U.E. La convenzione ha ad oggetto ed allega il progetto definitivo delle opere, salvo i casi particolari previsti all'Art. 40 nel caso di lavori sopra soglia comunitaria.

3. La convenzione deve prevedere tra l'altro, in relazione alle opere di urbanizzazione e delle attrezzature:

- la natura delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e/o non funzionali anche ai fini dell'applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001;
- oggetto e modalità di cessione a titolo gratuito o asservimento delle aree e delle opere;
- le obbligazioni e costi in capo al proponente relativamente a progettazione, direzione lavori, collaudo, prestazioni tecniche in genere, affidamento lavori, adempimenti amministrativi;
- il valore di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo oneri e l'eventuale compensazione tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i termini e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione anche in relazione agli interventi edilizi privati, nonché la previsione di eventuale consegne anticipate;
- le competenze in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria sino al collaudo e cessione delle aree;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento agli obblighi convenzionali;
- le sanzioni, penali e clausole risolutive in caso di inadempimento convenzionale.

4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo trovano applicazione, in particolare, gli articoli 32 e 122 del D.Lgs. 163/2006 (Codice contratti), il Regolamento di attuazione (D.P.R. 207/2010) nonché l'art. 16 comma 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001, nonché gli articoli riportati nel presente Titolo.

5. Fatto salvo quanto previsto negli articoli successivi, l'Amministrazione comunale esercita comunque nei confronti del titolare del permesso di costruire/stazione appaltante delle opere di urbanizzazione il potere di:

- impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere;
- intervento sull'operato, sino al momento dell'acquisizione delle opere realizzate al patrimonio comunale, a tutela dei propri interessi ed al fine di garantire l'esecuzione secondo progetto e secondo la regola dell'arte;

- sospendere i lavori in caso di gravi inadempimenti ed in violazione della normativa volta a contrastare la criminalità mafiosa.

6. Le aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione possono essere già di proprietà comunale ovvero nella disponibilità del titolare del permesso di costruire.

Art. 37. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo interventi 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, 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 a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo di quadro economico delle stesse, oltre le rivalutazioni da applicarsi sugli elenchi prezzo utilizzati nel c.m.e. a decorrere dalla data prevista di consegna dei lavori, fatta salva la possibilità di escussione della fidejussione emessa ai sensi dell'Art. 38.

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, riducendo il totale netto del 10% nel caso di realizzazione diretta, ciò al fine di non considerare la percentuale d'utile di impresa contemplata nel prezzario: rispetto al totale così definito 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 dell'accorpamento delle spese tecniche nella verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, l'ammontare netto delle stesse non può in ogni caso superare il 10% dell'importo netto dei lavori per un importo netto lavori fino a 50.000,00 €: nel caso di importo lavori superiore a 50.000,00 €, la percentuale suddetta si riduce al 5 % da applicarsi sulla somma netta dei lavori eccedente i 50.000,00 € e fino a 500.000 € e al 3 % per la parte eccedente i 500.000 €.

6. Pur presenti nel quadro economico, ai fini della verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, sono escluse le somme per imprevisti, accordi bonari, spese generali.

7. Non si considerano opere di urbanizzazione agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica- compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

8. In caso di interventi diretti, la compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammessa qualora vi sia specifica previsione e finalità in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo e qualora il valore delle opere superi di almeno il 50 % il corrispondente valore degli oneri da versare, fermo restando quanto previsto al comma 2.

9. In caso di interventi attuati in esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi

dell'art 45 della L.R. 56/77 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, fermo restando quanto previsto al comma 2.

Art. 38. Garanzie per il pagamento degli oneri e la realizzazione delle opere 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 della 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 10 %, 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.

3. Il titolare del permesso di costruire può richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, per fasi salienti ovvero in caso di consegna parziale anticipata delle opere, trasmettendo la documentazione progettuale e contabile nonché le certificazioni di regolare esecuzione parziali relativamente ai lavori eseguiti: tale riduzione non può comunque essere superiore all'80% fino alla cessione delle opere.

Art. 39. 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. (ndr. Codice contratti) e, qualora non applicabile, comunque il linea con i relativi principi.

2. Ogni livello di progettazione dovrà essere validato da parte del titolare del permesso di costruire / stazione appaltante a suo onere e spese, approvato in linea tecnica dagli organi comunali competenti. L'attività di validazione da parte del titolare del permesso di costruire / stazione appaltante deve essere conclusa entro 30 giorni dalla consegna degli elaborati da parte del progettista. Il progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione è approvato contestualmente dall'Amministrazione Comunale all'approvazione della bozza di convenzione edilizia (fatto salvo quanto previsto all'Art. 40 nel caso di lavori sopra soglia comunitaria), 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 preliminare è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti agli artt. 17 -23 del D.P.R. 207/2010 (ndr. Regolamento contratti), in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo in ogni caso almeno le seguenti:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- studio di prefattibilità ambientale;
- studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera,

corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;

- planimetria generale e elaborati grafici;
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2;
- calcolo sommario della spesa;
- quadro economico di progetto;
- piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili.

Il progetto preliminare sarà predisposto nel caso di procedure di affidamento gestite dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'Art. 40 comma 2 e, comunque, qualora richiesto dall'Amministrazione comunale. Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è inoltre solitamente allegato ai progetti di lottizzazione di cui all'Art. 32.

4. Il progetto definitivo è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti agli artt. 24-32 del Regolamento contratti, in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo in ogni caso almeno le seguenti:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche(idrogeologiche, idrauliche, geotecniche);
- rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- elaborati grafici;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- calcoli delle strutture e degli impianti;
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- piano particellare di esproprio;
- elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- piano particellare di esproprio
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza e con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 37.
- cronoprogramma preliminare dei lavori
- piano di manutenzione annuale delle opere a verde con computo metrico estimativo

5. Il progetto esecutivo, recependo anche le prescrizioni inserite nei pareri, nullaosta ed autorizzazioni ricevute, sarà presentato, qualora richiesto, ai fini dell'approvazione da parte degli organi comunali competenti e sarà costituito dagli elaborati previsti dal Regolamento contratti (artt. 33-43), in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo in ogni caso almeno le seguenti:

- relazione generale;

- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 37.;
- cronoprogramma definitivo dei lavori;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- piano particellare di esproprio
- elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- piano di manutenzione annuale delle opere a verde con computo metrico estimativo

6. Il progetto definitivo, o esecutivo quando richiesto dall'Amministrazione comunale, sarà oggetto del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. I progetti 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.

7. A seguito della presentazione del progetto definitivo/esecutivo e della corrispondente istanza di Permesso di Costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il titolare del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata contestualmente al progetto preliminare/definitivo, qualora l'importo di quadro economico fosse superiore, ridefinendo gli importi assicurati con la garanzia di cui all' Art. 38, considerando in ogni caso le stesse maggiorazioni ivi previste.

Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, in considerazione dell'importo presunto degli interventi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2011, nel caso di importo delle opere pari o superiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 comma 21 lettera c del D. Lgs. 163/2006 (n.d.r. Codice Contratti), con le modalità previste all'art. 32 comma 1 lettera g e comma 2 dello stesso Codice e come meglio precisato a seguire;
- b) ai sensi dell'art. 16 commi 2 del D.P.R. 380/2011, nel caso di opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 comma 21 lettera c del Codice contratti, con le modalità previste all'art. 122 comma 8 dello stesso Codice e come meglio precisato a seguire;
- c) ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2011 (nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, per urbanizzazioni funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio), senza applicazione del Codice Contratti,

direttamente a carico del titolare del permesso di costruire, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 comma 21 lettera c dello stesso Codice e come meglio specificato al comma 5;

Per la verifica del superamento delle soglie economiche succitate, dovrà essere considerato il solo importo dei lavori, al netto delle altre voci di quadro economico.

Nei casi di cui alla lettera c) si applicano comunque le disposizioni riguardanti la progettazione e il collaudo, previste dal Codice contratti, per quanto compatibili. In questi casi L'Amministrazione comunale potrà comunque richiedere in fase convenzionale apposite garanzie in merito alle capacità tecnico economiche del costruttore sulla base in particolare dell'importo e tipologia delle opere di urbanizzazione da eseguire

Sono assimilati ai casi di cui alla lettera c):

- le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, realizzate in immobili privati, in quanto e quando l'intervento privato risulta prevalente sotto il profilo dimensionale e la loro realizzazione risulta inscindibile da quest'ultimo.
- Le opere aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni, non sottoposte a scomputo degli oneri, realizzate con risorse private, che entrano nel patrimonio comunale o vengono assoggettate all'uso pubblico.

2. Nei casi di cui al comma 1 lettera a), il titolare del permesso di costruire/stazione appaltante deve redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità previste agli artt. 66 e 67 ed i termini di cui agli artt. 70, 71, 72 del Codice Contratti, scegliendo una delle tipologie contrattuali previste all'art. 53 del Codice contratti. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera g, espletare direttamente le procedure di gara sulla base del progetto preliminare presentato dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire. In tal caso la convenzione di cui all'Art. 36 contemplerà il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, disponendo comunque l'obbligazione ad effettuare gli interventi previsti nelle successive fasi di progettazione. Il contratto d'appalto sarà, in ogni caso, sottoscritto fra il titolare del permesso di costruire e il soggetto individuato per l'esecuzione dell'opera. Al Comune sono riservati i poteri di vigilanza previsti nel presente regolamento.

3. Nei casi di cui al comma 1 lettera b), l'affidamento potrà avvenire attraverso una procedura negoziata ex art. 56 comma 6 del Codice contratti, in cui 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 titolo III DPR 207/2010 ed al Capo II del D. Lgs. 163/2006, rispettando i principi del codice sulla trasparenza, concorrenza e rotazione. 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. Il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a 10 giorni, fermi restando i maggiori termini nei casi di cui all'art. 122, comma 6 lettera e) del Codice contratti. Il contratto d'appalto sarà sottoscritto fra il titolare del permesso di costruire e il soggetto individuato per l'esecuzione dell'opera. Al Comune sono riservati i poteri di vigilanza previsti nel presente regolamento.

4. Nei casi di cui al comma 1 lettere a) e b), 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. La stazione appaltante presenterà all'Amministrazione comunale la documentazione relativa alle citate disposizioni del Codice,

producendo copia del bando/delle lettere di invito trasmesse. 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 e, su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, con l'assistenza di un ufficiale rogante ad onere e spese della stazione appaltante; la stazione appaltante o, in caso di nomina, l'ufficiale rogante, dovrà attestare all'Amministrazione comunale, sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, l'espletamento delle procedure di scelta del contraente nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, specificando nell'attestazione le modalità di pubblicazione del bando/invio della lettera d'invito, l'elenco dei soggetti partecipanti/invitati, quelli ammessi alla procedura, le cause di esclusione delle offerte, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore, le verifiche compiute sul possesso dei requisiti generici e di qualificazione dei concorrenti (attestazioni SOA, capacità tecnico-economica, idoneità professionale) ed in merito alla congruità economica delle offerte, l'acquisizione delle cauzioni provvisorie e definitive, delle polizze di garanzia dell'appaltatore e dei progettisti. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere copia della documentazione dianzi citata.

5. Nei casi di cui al comma 1 lettera c) la possibilità per il titolare del permesso di costruire di eseguire le opere di urbanizzazione primaria senza applicazione del Codice Contratti ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 ricade qualora le opere siano funzionali ossia correlate all'intervento edilizio privato, tali cioè da servire e rendere autonomo l'insediamento urbano: in caso contrario dovranno applicarsi le disposizioni di cui al comma 1 lettera b. Al Comune sono riservati i poteri di vigilanza previsti nel presente regolamento.

6. Nei casi venga effettuata una procedura di affidamento ai sensi dei commi precedenti, il titolare del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 del CC o tali da configurare un unico centro decisionale. 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.

7. Il titolare del permesso di costruire stipulerà con l'aggiudicatario apposito contratto, nel rispetto delle disposizioni della convenzione di cui all'Art. 36 e nei limiti prefissati nella lettera di invito/capitolato d'appalto, nonché della disciplina del collaudo del Codice contratti.

8. I rapporti fra l'Amministrazione comunale ed il titolare del permesso di costruire / stazione appaltante sono esclusivamente regolati dalla convenzione edilizia sottoscritta ai sensi dell'Art. 36, oltre che dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento.

9. Le spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfetariamente applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliere vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse) al volume/superficie degli edifici oggetto del progetto.

Qualora l'importo delle opere derivante dai procedimenti di aggiudicazione previsti nei casi di cui al comma 1 lettere a) e b), 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. 37.

10. Fatto salvo quanto previsto precedentemente, eventuali ribassi conseguenti alle procedure di affidamento 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 e per varianti.

11. Spettano al titolare del permesso di costruire, in qualità di stazione appaltante, i compiti relativi a:

- la gestione dei dati sul sistema informativo dell'Autorità di Vigilanza (SIMOG) e s.m.i.;
- la gestione dei C.I.G.
- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia e tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010 e s.m.i.)
- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa vigente in termini di salute e sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008 e s.m.i.
- promozione e garanzia della trasparenza, legalità, correttezza e regole in ordine agli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici, facendo rinvio al Codice contratti ed al Regolamento di attuazione.
- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, regolarità contributiva nonché dei contratti collettivi di lavoro.

Art. 41. Modalità di esecuzione delle opere a scomuto - esecuzione lavori

1. Il titolare del Permesso di costruire nomina, a suo carico e spese, il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nonché le altre figure professionali necessarie per intervenire nelle fasi di realizzazione e collaudo delle opere.

2. Il titolare del Permesso di costruire si obbliga, per se e per gli 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. 36, 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. Tramite il Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune le sospensioni e riprese dei lavori, fornendo a quest'ultimo ogni informazione utile o rilevante al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto dei termini e modalità procedurali.

3. Il ritardo nella esecuzione delle opere porterà alla corresponsione delle penali previste nella convenzione di cui all'Art. 36.

4. 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. 39), compresi il nuovo computo metrico e quadro economico dell'intervento, secondo le regole dettate dal Codice Contratti e suoi regolamenti attuativi e dall'Art. 37.

5. Ogni Stato di Avanzamento Lavori redatto dal Direttore dei Lavori sarà trasmesso in copia all'Amministrazione Comunale. Indipendentemente dai rapporti contrattuali fra Stazione appaltante ed aggiudicatario dei lavori, la stazione appaltante invia all'Amministrazione Comunale un resoconto sull'avanzamento dei lavori di urbanizzazione almeno semestrale, fatto salvo quanto diversamente specificato nella convenzione di cui all'Art. 36: il resoconto dovrà contenere una relazione dettagliata sullo stato di avanzamento

delle opere e la specificazione delle opere ancora da eseguire.

6. Il titolare del permesso di costruire / stazione appaltante è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nell'opera.

7. Al termine dei lavori dovranno essere consegnati all'Amministrazione comunale tutti i documenti contabili e le fatture quietanziate, compresa la documentazione prevista all'Art. 42 comma 2, al fine di individuare e verificare l'onere complessivo dei lavori e procedere ai sensi del comma 9 dell'Art. 40, anche con riferimento alle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi ecc. Nei casi di cui all'Art. 40 comma 1 lettera c), ossia in caso di esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2011, i suddetti documenti contabili saranno utilizzati al merito scopo di verificare quantitativamente e qualitativamente le voci riportate nel conto finale, con esclusione dei prezzi unitari che saranno stabiliti sulla base del c.m.e. di progetto.

Art. 42. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi

1. Il collaudatore è individuato dall'Amministrazione comunale e nominato dal titolare del permesso di costruire. La nomina del collaudatore avverrà secondo le indicazioni riportate nella convenzione di cui all'Art. 36. Per importi inferiori alla soglia di cui all'art. 141 comma 3 del Codice Contratti, è facoltà dell'Amministrazione comunale acconsentire affinché il collaudo sia sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal direttore dei lavori. Qualora non altrimenti specificato nella convenzione succitata, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di individuare un collaudatore in corso d'opera; il collaudatore dovrà essere estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza e comunque nel rispetto delle condizioni previste all'art. 141 comma 5 del Codice contratti. Il titolare del permesso di costruire trasmette al Comune una copia dell'incarico professionale conferito al collaudatore.

La nomina del collaudatore e le spese conseguenti saranno a carico del titolare del permesso di costruire.

2. Prima o contestualmente al collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori ed a spese del titolare del permesso di costruire, dai seguenti documenti:

- elaborati di "as built" (formato cartaceo e magnetico) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi;
- il conto finale delle opere comparato rispetto al c.m.e. di progetto;
- un piano di manutenzione redatto ai sensi della legislazione vigente;
- le dichiarazioni di conformità / collaudi degli impianti corredati dagli schemi funzionali/progetti di as-built;
- i certificati di qualità e le schede tecniche dei materiali e manufatti posti in opera;
- i collaudi tecnici e le verifiche in corso d'opera;
- una documentazione fotografica esaustiva delle opere, con particolare riferimento alle parti non più ispezionabili al termine dei lavori;
- la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per il frazionamento catastale e le pratiche di voltura a favore dell'Amministrazione comunale presso l'agenzia delle Entrate e la conservatoria dei registri immobiliari.

In mancanza di tale documentazione l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere all'approvazione degli atti di collaudo e, 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. 38.

3. L'atto di collaudo dovrà emettersi entro i termini previsti dal Regolamento contratti ovvero entro i termini previsti nella convenzione edilizia.

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.

5. Nel caso di realizzazione di sottoservizi (acquadotti, fognature, gas ecc.) l'Amministrazione si riserva la possibilità di fare eseguire, ai fini del collaudo, video ispezioni o prove di tenuta, avvalendosi dei rispettivi gestori delle reti: le relative spese sono a carico del titolare del permesso di costruire secondo quanto previsto al comma 2.

6. Sono poste a carico del titolare del permesso di costruire anche tutte attività e le spese per il frazionamenti catastali, la cessione all'Amministrazione comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, comprese le spese notarili e di registrazione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

7. Il collaudo assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo ai sensi dell'art. 141 del Codice contratti: nell'arco di tale biennio il titolare del permesso di costruire nonché l'esecutore sono tenuti alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. Il titolare del permesso di costruire è in ogni caso tenuto, a favore dell'Amministrazione comunale, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del C.C.

Art. 43. Cessione - assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle opere

1. Le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito, ovvero assoggettate ad uso pubblico, con rogito notarile, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, ciò anche ai fini dello svincolo delle polizze fideiussorie di cui all'Art. 38. A tal fine il proponente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

2. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, la cessione / assoggettamento delle aree e delle opere potrà avvenire già in seno alla convenzione di cui all'Art. 36, prevedendo contestualmente la cessione temporanea delle aree al titolare del permesso di costruire fino al collaudo.

TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 44. 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. 45. 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. 46. 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, fra cui l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.

Art. 47. 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 ed in linea con gli eventuali provvedimenti regionali, 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. 58.
4. Conformemente a quanto proposto dalla D.C.R. 320-6862/1982 e s.m.i., il titolo edilizio 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. 19
 - **5%** per edifici commerciali come individuati all'Art. 18
 - **7 %** per edifici a carattere direzionale come individuati all'Art. 20
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 le attività artigianali-industriali e per le attività agricole in quanto assimilabili alle prime (con esclusione pertanto alle attività agrituristiche di cui all'Art. 19) il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Art. 48. Costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti non costituenti nuova costruzione

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% sul 1/3 del costo totale**.

2. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si applicano i procedimenti previsti per le nuove costruzioni (v. Art. 47), riducendo il costo di costruzione ottenuto del 20% ai sensi e nei casi previsti all'art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001

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. 47 comma 1 del presente regolamento, presentando il relativo prospetto, in sostituzione della metodologia normalmente prevista per gli interventi sugli edifici esistenti ed applicando la riduzione di cui al comma 2. In tal caso il modello di cui al D.M. 801/77 deve definire l'aliquota, la classe e la percentuale relativa all'intero edificio, applicando tuttavia l'onerosità alla porzione di edificio soggetta all'intervento oneroso.

4. Conformemente a quanto proposto dalla D.C.R. 320-6862/1982 e s.m.i., il titolo edilizio 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 indicata all'Art. 47 comma 4, applicando una riduzione del 20% ai sensi e nei casi previsti all'art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 49. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

1. Il mutamento di 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 comma 1 risulta assoggettato al pagamento del contributo per il costo di costruzione calcolato ai sensi

dell'Art. 48.

Art. 50. Varianti ai titoli edilizi

1. Le varianti ai titoli edilizi, 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. 53 in caso contrario.

2. Per i nuovi edifici residenziali, per le varianti che comportano variazione delle superfici o della classe dell'edificio ai sensi del D.M. 801/1977, si applica il costo unitario di costruzione vigente (v. Art. 47 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. Nel caso di variazione alla classe dell'edificio dovrà essere eseguito il ricalcolo del contributo sull'intero edificio utilizzando i parametri vigenti alla data di rilascio del titolo edilizio in variante e procedendo ai sensi del comma 1.

3. 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. 51. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti

1. Il completamento delle opere con nuovo titolo edilizio 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 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. 47 comma 1 sull'intero edificio, con riferimento al costo unitario di costruzione aggiornato alla data di rilascio del nuovo permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della nuova istanza (in caso di D.I.A. , S.C.I.A.), detraendo gli importi a suo tempo già versati.

Art. 52. Casi specifici

1. Si richiamano, per quanto attinenti, i casi specifici riportati all'Art. 26 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 alla data di presentazione della S.C.I.A. /D.I.A.

2. Nel caso di realizzazione di bassi fabbricati, strutture e manufatti (es. autorimesse, piscine e impianti sportivi privati, trasformazione permanente di suolo inedificato ecc.), quando non riconducibili nelle definizioni di cui all'art. 3 comma 1 lettere a, b, c, d del DPR 380/2001, il titolo edilizio 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. 53. 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 all'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.
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. 50 e Art. 51
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 100,00 € in considerazione delle spese istruttorie e di segreteria necessarie per accertare gli effettivi presupposti al rimborso (es. sopralluoghi, nuovi accertamenti ecc.).
9. Al di fuori delle casistiche dianzi citate non sarà riconosciuto alcun altro rimborso.
10. Qualora l'importo da restituire superi il valore di € 5.000,00 l'Amministrazione comunale può procedere alla restituzione in forma rateizzata secondo le formule previste all'Art. 4, con esclusione della necessità di garantire l'importo con fidejussione.

Art. 54. Maggiorazioni 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 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.

5. Per importi superiori a 5.000 €, le sanzioni previste al presente articolo possono essere rateizzate, su richiesta dell'interessato, con ratei mensili / bimestrali / trimestrali o semestrali, per un periodo di rateizzazione non superiore a 18 mesi, previa presentazione di apposita fidejussione a copertura del debito, e saranno applicati i tassi di interesse esistenti al momento del calcolo dei ratei da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 55. Permessi 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 (con esclusione delle opere di cui all'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per cui il contributo non è comunque dovuto).

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, 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 costruzione¹¹.

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. Le oblazioni previste al presente articolo devono essere corrisposte prima del rilascio del permesso di costruire: possono tuttavia essere rateizzate, su richiesta dell'interessato, per gli importi e con le medesime modalità previste all'Art. 4. In tali casi il provvedimento di accertamento edilizio potrà essere emesso a seguito del pagamento della prima rata e previa presentazione delle garanzie fidejussorie sulle somme ancora da riscuotere.

¹¹ Si riportano alcuni esempi: 1) la diversa disposizione di un' apertura deve essere computata considerando il costo dell'intervento necessario per procedere al ripristino (tamponamento) dell' apertura originariamente prevista in progetto e quello per la realizzazione di quella effettivamente realizzata; 2) la differente esecuzione di un rivestimento deve essere computato considerando il costo dell'intervento per procedere alla rimozione del rivestimento previsto a progetto e quello per la realizzazione del rivestimento effettivamente realizzato.

8. Nel caso di fabbricati artigianali-industriali di cui all'Art. 17, per la determinazione del contributo sul costo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria si applicano le disposizioni previste all'Art. 47 per le destinazioni commerciali.

9. Nel caso di interventi realizzati da enti ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la determinazione del contributo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria, si applicano le disposizioni previste per le attività artigianali-industriali di cui all'Art. 17, per quanto assimilabili.

10. Nel caso di interventi realizzati in zona agricola da o per imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la determinazione del contributo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria, si applicano le disposizioni previste dal presente regolamento per gli interventi agricoli onerosi.

Art. 56. S.C.I.A. in sanatoria

1. Al fine della determinazione degli importi di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla S.C.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 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.

3. Fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti, per i seguenti interventi di modesta entità per cui non si ritiene vi sia un apprezzabile aumento del valore venale dell'immobile, sarà applicata la sanzione minima prevista all'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001:

- aumento delle superfici abitabili inferiore al 2% della superficie abitabile esistente e delle superfici accessorie agibili inferiore al 5 % della superficie agibile accessoria esistente;
- opere pertinenziali e comunque tali da non comportare un significativo aumento del valore venale (es. recinzioni, pensiline, arredi senza aumento di superfici agibili, modifiche di prospetto, sistemazioni esterne non comportanti aumento del valore venale).

4. Nei casi diversi da quelli riportati al comma 3, la determinazione della sanzione, qualora non altrimenti stabilita dall'Agenzia del Territorio, sarà proporzionale all'aumento del valore venale definito dall'Agenzia del Territorio utilizzando la seguente formula:

Valore sanzione = Incremento % del valore venale * (5.164,00-516,00) +516,00.

Qualora l'aumento del valore venale sia determinato dall'Agenzia del Territorio in termini assoluti, l'incremento percentuale sarà determinato sulla base dei valori medi commerciali del fabbricato disponibili presso l'osservatorio del mercato immobiliare.

Art. 57. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria e sanzione paesaggistica

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. 167 e 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.

3. La sanzione paesaggistica prevista dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 è calcolata e

corrisposta come previsto dall'apposito Regolamento comunale in materia: è possibile tuttavia procedere, su richiesta dell'interessato, con pagamento rateizzato secondo le stesse modalità previste per i titoli edilizi in sanatoria ai sensi dell'Art. 55."

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E COMUNI

Art. 58. 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**).
3. Con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale sono definite le condizioni ed i casi di applicazione del contributo straordinario di cui all'art. Art. 35; tale provvedimento sarà da ritenersi parte integrante del presente regolamento.

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: aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT sul costo di costruzione - vedasi Delibere Comunali

APPENDICE B

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA COMUNITARIA

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. potrà comportare 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)