



Comune di Roletto
Città metropolitana di Torino

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

**Appendice su monetizzazioni sanzioni edilizie,
fiscalizzazione e compensazioni ambientali**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 in data 03/09/2020

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto	pagina 1
Art. 2	Determinazione temporale del contributo	pagina 1
Art. 3	Procedimento	pagina 1
Art. 4	Corresponsione: tempi e modalità di pagamento	pagina 2
Art. 5	Casi particolari	pagina 4

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Oneri tabellari

Art. 6	Determinazione dell'importo	pagina 5
Art. 7	Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione	pagina 6
Art. 8	Esclusioni	pagina 6
Art. 9	Riduzione	pagina 6
Art. 10	Mutamento della destinazione d'uso	pagina 7
Art. 11	Sottotetti	pagina 10
Art. 12	Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività	pagina 11
Art. 13	Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti	pagina 11
Art. 14	Interventi residenziali	pagina 12
Art. 15	Interventi non residenziali	pagina 12
Art. 16	Interventi per attività produttive	pagina 12
Art. 17	Interventi per attività commerciali	pagina 13
Art. 18	Impianti di distribuzione carburante su aree private	pagina 13
Art. 19	Interventi per attività turistico-ricettive	pagina 13
Art. 20	Interventi per attività direzionali	pagina 14
Art. 21	Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	pagina 14
Art. 22	Destinazioni miste	pagina 14
Art. 23	Fabbricati accessori	pagina 14
Art. 24	Fabbricati rurali non in esenzione	pagina 14
Art. 25	Fabbricati ex rurali	pagina 16
Art. 26	Monetizzazione di aree per standard di servizi	pagina 17

Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 27	Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	pagina 18
Art. 28	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	pagina 18
Art. 29	Garanzie per il pagamento degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	pagina 19

TITOLO III – COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 30	Quota di contributo afferente al costo di costruzione	pagina 19
Art. 31	Esclusioni	pagina 19
Art. 32	Costo di costruzione relativo a nuovi edifici	pagina 19
Art. 33	Costo di costruzione relativo a edifici esistenti	pagina 20

TITOLO IV – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE

Art. 34	Restituzione del contributo	pagina 21
Art. 35	Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo	pagina 21
Art. 36	Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. art. 36	pagina 21
Art. 37	Segnalazione certificato di inizio attività in sanatoria ai sensi D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. art. 37 comma 4	pagina 22
Art. 38	Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., art. 6bis	pagina 24

Art. 39 Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi 2, comma art. 34
DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione pagina 24

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 40 Compensazione ambientale pagina 26
Art. 41 Disposizioni transitorie pagina 26

ELENCO ALLEGATI pagina 28

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione. Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
2. Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:
 - a. nuova edificazione
 - b. completamento (con ricalcolo riferito alla SL non ancora eseguita)
 - c. ampliamento
 - d. demolizione con ricostruzione
 - e. sostituzione edilizia
 - f. ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di SL)
 - g. ristrutturazione urbanistica
 - h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
 - i. mutamento della destinazione d'uso
3. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n°19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 8 del presente regolamento).

Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo

1. Il contributo è determinato per il rilascio del PDC nei termini previsti per lo svolgimento del procedimento o entro i 30 giorni previsti per la valutazione della SCIA e nel caso di CILA per cambio d'uso senza opere di immobili superiori a 700 mc.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati:
 - il computo metrico estimativo basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione

Piemonte, o la tabella A del D.M. 10.05.1977 n. 801, sottoscritti dal progettista e dal richiedente. Nel caso di ampliamenti ai sensi dell'art. 47 delle NTA la tabella prima e dopo l'intervento.

- Il volume dell'intervento soggetto al pagamento degli oneri di cui all'art 1 in caso di destinazione residenziale.
 - La superficie dell'intervento soggetta al pagamento degli oneri di cui all'art. 1 in caso di destinazione commerciale, turistico ricettiva, terziaria, artigianale e produttiva
2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività e CILA nel caso previsto dal precedente art. 2 è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo.
 3. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
 4. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. E' sempre possibile un ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è pertanto consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo o nella liquidazione del contributo di costruzione.
 5. In ogni caso, il Comune può effettuare una verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.
 6. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impianistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
 7. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5000,00 Euro, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento e comunque per il rilascio del PdC o per dare attuazione alla SCIA e CILA.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di Euro 5000,00, l'interessato può dilazionare l'importo in quattro rate con le seguenti modalità:

- a. la prima rata, pari al 40% del totale, da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento e comunque per il rilascio del PdC o prima di dare corso ai lavori nel caso di opere attivabili tramite SCIA o CILA;
- b. la seconda rata, pari al 25% del totale, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
- c. la terza rata, pari al 20% del totale, entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA,
- d. la quarta rata, pari al 15% del totale, entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, e comunque, entro la data di fine lavori (anche parziale) se antecedente ai diciotto mesi dalla data del rilascio e di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA.

2 bis. Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione NON risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Roletto in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica.

3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi, nella misura del tasso legale vigente.
4. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo residuo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
5. Nel caso in cui vengano prestate polizze fidejussorie che non rispettino i requisiti previsti dal presente regolamento o non garantiscano la solvibilità del soggetto garante, l'Ufficio competente si riserva di rimettere alla Giunta Comunale la valutazione in merito alla possibilità di non accettare tale garanzia, adottando, se del caso, i consequenziali provvedimenti di sua competenza.
6. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del

debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

7. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
8. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della somma delle rate successive alla prima, maggiorato degli interessi nella misura del tasso legale e aumentato del 20% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
9. Nel caso di garanzie fidejussorie presentate da società di capitali, in relazione alle quali la responsabilità dei soci è limitata alle obbligazioni assunte dalla società per le sole azioni o quote sottoscritte, è facoltà dell'ufficio competente rimettere alla Giunta Comunale la decisione di richiedere, altresì, la presentazione di idonea garanzia personale da parte dei singoli soci e/o di eventuali terzi interessati a rilasciarla, adottando i consequenziali provvedimenti di sua competenza
10. 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.
11. In applicazione del principio della correttezza e del buon andamento dell'azione amministrativa, a salvaguardia degli interessi pubblici e nel rispetto del programmato puntuale incameramento del contributo dilazionato, il Comune, nel caso di ritardato pagamento, procederà ad escutere dall'istituto garante il pagamento delle somme dovute alla scadenza della singola rata.

Articolo 5 – Casi particolari.

1. **SL:** Sui fabbricati esistenti, realizzati in base a normative e parametri previgenti all'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio (D.C.C N. 4 DEL 13/02/2004) la SL di riferimento da utilizzare per l'applicazione degli interventi previsti dal PRGC o da leggi speciali in materia edilizia, è quella risultante dai precedenti titoli edilizi abilitativi o da essi ricavabile attraverso i parametri vigenti al momento del rilascio e/o della presentazione del titolo edilizio originario e che hanno determinato l'onerosità dell'intervento. In edifici di antica costruzione (privi di titoli edilizi abilitativi dai quali risulti la SL autorizzata o la volumetria autorizzata da cui sia possibile ricavare la SL), la SL di riferimento è quella derivante dalla definizione data all'art.13 dal vigente Regolamento Edilizio. In tal caso la SL destinata ad usi accessori variamente definiti (es. sottotetti, tavernette, gioco bimbi, sgomberi, depositi, porticati, logge, ecc.), qualora utilizzabile per la determinazione di eventuali ampliamenti o per la

trasformazione da locali accessori in locali principali, è assoggettata al contributo di costruzione determinato al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo richiesto. Tale contributo deve essere versato in quel momento, anche se i locali suddetti non risultano oggetto di diretta trasformazione, ma vengono considerati ai fini della determinazione dell'ampliamento.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Oneri tabellari

Articolo 6 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate redatte, nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., in conformità a quanto deliberato dalle apposite tabelle a suo tempo stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune.
2. Ogni cinque anni, di norma, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
4. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nel Regolamento Edilizio, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale; alla superficie utile lorda (SL) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive e nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata agli oneri di urbanizzazione è limitata alla parte oggetto dell'intervento che comporti incremento di carico urbanistico riconducibile all'aumento di SL ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso (con o senza opere con riferimento ai disposti dell'art.48 della LUR).

Articolo 7 - Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016).

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree e applicato su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l’approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi delle vigenti normative di settore.
2. Il contributo è da applicarsi non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l’attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche quando tali procedimenti riguardino cambi di destinazione d’uso di edifici o aree.
3. Il contributo in argomento è determinato secondo le modalità indicate dall’allegato 5 del presente regolamento.

Articolo 8 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto:
 - a. nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, articolo 17 comma 3 (con la precisazione che l’esenzione di cui all’art.17 c.3 lett. B del TUE non è applicabile in caso di accorpamento di più unità immobiliari preesistenti per ottenere un edificio unifamiliare, in quanto la condizione di edificio unifamiliare deve essere preesistente all’intervento).
 - b. nelle ipotesi previste dall’art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l’utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti.
 - c. nelle ipotesi specificate al successivo articolo 21 (fabbricati accessori)
 - d. mutamenti della destinazione d’uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell’articolo 6 del D.P.R. 380/2001.
2. L’esonero ai sensi dell’art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall’interessato al momento di presentazione della pratica edilizia o, esclusivamente in caso di permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

Articolo 9 – Riduzione

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione gli interventi seguenti, previsti dall’art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380

e s.m.i.:

- a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 - b. interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94 (*“Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo di cui all'art. 3, L. 28 gennaio 1977, n. 10, è dovuto nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia residenziale pubblica. Le caratteristiche delle abitazioni di cui al comma precedente devono rispondere ai requisiti dell'art. 16, ultimo comma, L. 5 agosto 1978, n. 457. L'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione è affidato al comune sulla base dello stato di famiglia. La riduzione del contributo prevista dal primo comma del presente articolo è subordinata alla stipulazione con il comune di una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non vi adempia, decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto. La convenzione deve essere trascritta, a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del comune ed a spese del concessionario.”*)
 - c. interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.
2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.
 3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al costo di costruzione gli interventi di realizzazione di parcheggi in edifici, anche su più livelli, interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali.
 4. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.

Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso.

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, articolo 8, è oneroso, anche in assenza di opere edilizie nei casi previsti dall'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.,(ovvero immobili superiori a 700 metri cubi) e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.

2. A tal fine, gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sono calcolati separatamente, e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
 - a) È fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1, per l'attuazione del regime libero, il quale richiede che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vengano rispettate le prescrizioni delle N.T.A. tra le quali quelle relative alla recente disciplina regionale del commercio, cioè che siano reperite o monetizzate le aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nelle N.T.A. richiamate. Tale condizione impone che i mutamenti di destinazione d'uso senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, siano oggetto di comunicazione asseverata, necessaria per la verifica della compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, solo se interessanti unità immobiliari superiori a 700 mc, per la determinazione della dismissione o della monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.
3. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
4. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.
5. Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:

5.1 Residenziali:

- 5.1.1 abitazioni
- 5.1.2 residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione

amministrativa o licenze di esercizio).

- 5.1.3 abitazioni rurali, residenze temporanee agrituristiche ad esclusione degli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti (che rientrano tra le attività commerciali);

5.2 Commerciali:

- 5.2.1 esercizi commerciali di vendita;
- 5.2.2 esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
- 5.2.3 edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese le “scuole”, le case di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungodegenza, strutture socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;
- 5.2.4 depositi e magazzini non di vendita;
- 5.2.5 esercizi commerciali all'ingrosso;
- 5.2.6 autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;
- 5.2.7 agenzie immobiliari;
- 5.2.8 stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- 5.2.9 impianti di autolavaggio.

5.3 Turistico-ricettive:

- 5.3.1 alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, “per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell’attività ricettiva;

5.4 Direzionali:

- 5.4.1 uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- 5.4.2 sedi di grandi società, banche ed istituti;
- 5.4.3 uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;

- 5.4.4 attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
- 5.4.5 sedi di giornali e periodici;
- 5.4.6 sedi di rappresentanza;
- 5.4.7 edifici ed attrezzature per il culto

5.5 Produttiva artigianale ed industriale:

- 5.5.1 impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) artigianali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali e di ufficio, se connessi con l'insediamento produttivo;
- 5.5.2 impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali e di ufficio, se connessi con l'insediamento produttivo;
- 5.5.3 locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli.
- 5.5.4 depositi e magazzini non di vendita;

5.6 Agricola:

- 5.6.1 costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
- 5.6.2 serre fisse per culture aziendali
- 5.6.3 impianti per allevamenti
- 5.6.4 costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- 5.6.5 opifici per attività di servizio all'agricoltura.

Articolo 11 – Sottotetti

1. Ai sottotetti non abitabili vanno applicati gli oneri di urbanizzazione, con riferimento al volume calcolato secondo le modalità definite nel Regolamento Edilizio, nella misura pari al 60% degli importi riferiti alle nuove edificazioni;
2. Ai sottotetti abitabili vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 100% degli importi riferiti alle nuove edificazioni.
3. Tale disposizione non si applica agli interventi edilizi di ricostruzione fedele delle preesistenti coperture.

4. Nel caso di trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 04 ottobre 2018, n°16 e s.m.i., la corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 8 della LR. medesima. In tal caso NON sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.
5. In caso di trasformazione di sottotetti con destinazione accessoria in locali principali, l'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli eventualmente già versati ai sensi dell'art.9 del presente regolamento.
6. Modalità di calcolo:
 - A: si determinano gli oneri dovuti per la classe in progetto;
 - B: si determinano gli oneri già versati in base all'art.9 del presente regolamento. Si sottrae B da A: (A-B).Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati complessivamente. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo.

Articolo 12 - Varianti al permesso di costruire o alla SCIA

1. Le varianti al permesso di costruire o alla SCIA che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante.

Articolo 13 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte del costo di costruzione riferita alla parte a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati.
2. Se l'intervento di completamento prevede un incremento di SL o un cambio d'uso non previsto originariamente oltre al contributo determinato come da comma 1 sarà dovuto anche l'importo degli oneri per l'incremento della superficie.
3. Se il completamento avviene dopo 10 anni dal rilascio del titolo abilitativo originario va versato il contributo relativo agli oneri determinato come differenza fra quanto versato in origine e quanto da versare con le nuove tariffe in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo per il completamento.

Articolo 14 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della ST per l'altezza lorda del fabbricato, secondo la definizione del Regolamento Edilizio, in conformità alle tabelle parametriche allegate.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3 comma d) del DPR 380/01 e s.m.i, che riguardino locali aventi già destinazione residenziale (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico. Il costo di costruzione è, invece, dovuto ed è riferito alle opere realizzate, salvo i casi di esenzione.
3. Le opere di trasformazione di vani accessori non propriamente destinati all'abitazione (quali ad es. sgomberi, autorimesse, portici, fienili, ecc.) volte a realizzare nuovi locali abitabili (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione, in quanto la trasformazione, mediante ristrutturazione edilizia, comporta un incremento del carico urbanistico, in sintonia con i disposti delle leggi regionali speciali che consentono il recupero di spazi accessori (salvo i soli casi in cui tali volumi siano già stati computati nei parametri urbanistici dei titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione)
4. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle abitazioni ed alle residenze come precedentemente specificate, anche se realizzati in aree con destinazione diversa dalla residenza (es. alloggio custode in area produttiva).

Articolo 15 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie lorda dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione come definiti dall'art. 3 lett. D) del DPR 380/01 e s.m.i , non sono dovuti oneri di urbanizzazione.
3. Nel caso in cui la superficie di locali accessori (ad es. magazzini, depositi, retro, rimesse, ecc.) oggetto di recupero per la trasformazione in locali principali NON sia già stata computata nei parametri urbanistici dei titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione, l'intervento di ristrutturazione edilizia va assoggettato al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 16 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla

base delle allegate tabelle.

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, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo ulteriore pari al 20 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 17 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 18 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
 - a. secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
 - b. secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.;
 - c. la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti, stazionamento veicoli, ecc.) è soggetta alla corresponsione della quota di contributo forfettario al mq secondo quanto stabilito nell'allegata tabella.

Articolo 19 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegate tabelle.

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 20 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 21 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base dell'allegata tabella come contributo forfettario.

Articolo 22 – Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 23 – Fabbricati accessori

1. 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.
2. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati e tettoie) il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione come stabilito in tabella, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di SCIA

Articolo 24 – Fabbricati rurali non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. viene previsto a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:

- a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della *“Guida all’accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell’integrità fondiaria. Istruzioni per l’applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05”*, pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all’art.3 prevedono espressamente l’onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell’oblazione commisurata al contributo di costruzione;
 - c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell’ubicazione nella zona funzionale agricola;
2. come stabilito con precedente D.C.C. n°34 del 21.07.2008, l’incidenza del contributo di concessione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
 - a. strutture coperte adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti) 30% del valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi da calcolarsi sulla SL;
 - b. altre strutture coperte chiuse o semichiusate (con pareti su più di un lato) (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc.) 40% valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi, da calcolarsi sulla SL;
 - c. fabbricati residenziali a servizio dell’attività agricola non esenti 100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali esterni alle aree perimetrate sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla volumetria lorda.
 3. In caso di interventi di ristrutturazione, per i medesimi casi di cui al c.2), il contributo per opere di urbanizzazione è ridotto del 50% (pari alla metà di quanto determinato per le nuove costruzioni).

Articolo 25 – Fabbricati ex rurali

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

1.1. **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:

1.1.1. **gli edifici abitativi:** l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'**abitazione** da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.

1.1.1.1. **gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977** (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.

1.1.1.2. **gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977**, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale quando si tratta di fabbricati pertinenti all'abitazione principale.

1.2. **Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE** tra i quali occorre distinguere:

1.2.1. **gli edifici abitativi:** in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data

di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

1.2.1.1. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

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

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

2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

Articolo 26 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base dell'allegata tabella. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato a mezzo lettera ai soggetti interessati, precisando termini e modalità per effettuare il versamento.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.
3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite al precedente art.9 per i cambi di destinazione d'uso senza opere in unità immobiliari inferiori a 700 mc.
4. Per la determinazione delle superfici da monetizzare, derivanti dalla capacità insediativa teorica, si rimanda all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.
5. È consentito il pagamento rateizzato degli importi relativi alle monetizzazioni di aree per standard di servizi qualora superiori a € 5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per il

contributo di costruzione all'articolo 4.

6. La possibilità di rateizzazione è ammessa solo a coloro che, al momento della determinazione dell'importo da monetizzare non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Roletto, in relazione al pagamento di tributi comunali afferenti all'attività edilizia.

Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 27 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale.
3. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabilite nel vigente Regolamento Comunale per le opere di urbanizzazione a scomputo.

Articolo 28 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria (salvo i casi specifici previsti da norme di rango superiore, es. L.R. 56/77 art. 45 c.1 come modificato dalla L.R. 3/2015).

Articolo 29 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente alla stipula della convenzione, con le modalità stabilite nel vigente Regolamento Comunale per le opere di urbanizzazione a scomputo.

TITOLO III – COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 30 – Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Articolo 31 – Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
 - a. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
 - b. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1.

Articolo 32– Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato annualmente dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e viene assunto dal Comune automaticamente come importo di riferimento.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva – sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.
3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività residenziali, turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:

• Residenziale	5 %
• Turistico ricettivo	4%

- Turistico ricettivo di lusso 6%
 - Edifici commerciali 5%
 - Edifici direzionali 7%
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
 5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
 6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

Articolo 33 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti, il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:
 - a. per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso: 4% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - c. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso: 6% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - d. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - e. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 7% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. D) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite
4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario Regionale OO.PP. ultimo aggiornamento.
5. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico

dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

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

TITOLO IV – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE E FISCALIZZAZIONE

Articolo 34 – Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi e delle eventuali sanzioni per ritardato versamento degli importi dovuti, eventualmente maturati.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. Il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
5. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.
6. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione da restituire superi il valore di Euro 5.000,00, l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata in quattro rate eguali; la prima rata entro 60 giorni dalla richiesta, la seconda entro sei mesi, la terza entro dodici mesi, la quarta non oltre diciotto mesi.
7. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

Articolo 35 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta l'aumento del contributo come disciplinato all'art.42 del T.U. Edilizia.

Articolo 36 – Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36.

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del medesimo D.P.R.

2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di presentazione di titolo edilizio abilitativo e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

Articolo 37 – Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37, c.4

1. L'accettazione della SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37 c.4, è subordinato al pagamento delle sanzioni pecuniarie ivi previste.
2. Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono stabilite nel modo seguente:
 - a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1000,00 così determinata tenendo conto che la sanzione così risulta identica a quella prescritta a livello statale per interventi soggetti a CILA.
 - b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
 - c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione: ***Importo sanzione = (Incremento_Valore_determinato-5.000) x (5.164-516)/(50.000-5.000) + 516 e comunque non inferiore ad € 1000,00;***
3. applicazione di criteri sintetici per la valutazione dell'incremento di valore e per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti.

4. Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono a seguito specificate e potranno essere aggiornate in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall’Agenzia del Territorio con semplice provvedimento dirigenziale.
5. L’applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell’incremento di valore dell’immobile da parte della Agenzia Entrate – Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l’applicazione dei criteri sintetici; in caso contrario i costi di perizia saranno a carico della parte richiedente.
6. Gli stessi criteri sintetici per l’individuazione degli interventi edilizi abusivi non comportanti aumento di valore venale dell’immobile, possono essere utilizzati anche in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nel campo di applicazione dell’articolo 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001;
7. Tipologie di interventi edilizi abusivi per i quali sono adottabili criteri sanzionatori sintetici:
 - a. interventi edilizi abusivi di minima o modesta entità non comportanti del valore venale: si considerano privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edilizi:
 - a1.** Modifiche interne anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagno, comportanti anche la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all’interno dell’unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne) qualora non rientranti nella casistica di cui all’art. 6 bis;
 - a2.** Minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione NON residenziale con o senza fusione o frazionamento di unità immobiliari con o senza realizzazione di servizio igienico qualora non rientranti nella casistica di cui all’art. 6 bis;
 - a3.** Modifiche esterne per realizzazione/chiusura di aperture, elementi di arredo, pensiline, ecc. senza aumento di spazi utili (con esclusione delle tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio)Per tali interventi, dato atto dell’assenza di incremento del valore dell’immobile a causa delle opere abusive realizzate, si dispone l’applicazione della sanzione minima prevista pari a 1.000,00 Euro per ogni unità immobiliare;
 - b. interventi edilizi abusivi da sottoporre a valutazione di incremento di valore da parte dell’Agenzia del territorio: al di fuori dei suddetti casi specifici, data la difficoltà di definire sempre con sufficiente attendibilità l’incremento del valore prodotto dalle opere

abusive realizzate, occorre acquisire la specifica valutazione dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, con costi di perizia a carico della parte richiedente.

Articolo 38 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., articolo 6bis.

1. La mancata comunicazione dell’inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione e degli elaborati previsti, di cui ai commi 2 e 4 dell’art.6 bis, comporta la sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro prevista al c.5 del medesimo articolo.
2. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.
3. Per comunicazione effettuata spontaneamente si deve intendere la comunicazione presentata prima dell’avvio di un procedimento di vigilanza edilizia. Successivamente a tale evento, la sanzione non potrà essere applicata in misura ridotta.

Articolo 39 – Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi 2, comma art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione

1. Quando un intervento abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità è possibile sanare l’opera difforme questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita “Fiscalizzazione”;
2. La modalità di determinazione della sanzione è stabilita dall’art 34 comma 2 del DPR 380/01 ed è pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell’Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Nella tabella 4 allegata al presente Regolamento c’è la modalità per la determinazione dell’importo della sanzione.
4. La procedura da seguire per attivare il procedimento di “fiscalizzazione” è la seguente:
 - Istanza da parte del titolare/titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;
 - emanazione dell’ordinanza di demolizione da parte dell’Ufficio delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
 - presentazione da parte del richiedente di una Perizia Tecnica asseverata e giurata in Tribunale attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la

demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato;

- presentazione del parere legale, a nome del richiedente la fiscalizzazione, che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34, 2° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. e i.;
- presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso:
 - 1) piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - 2) piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - 3) piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - 4) particolari eseguiti in scala 1:20;
 - 5) relazione tecnica;
 - 6) fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;
 - 7) computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;
 - 8) autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;
 - 9) dichiarazione ai sensi della L.13/89;
 - 10) quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - 11) versamento degli eventuali oneri di urbanizzazione;
 - 12) versamento del contributo del costo di costruzione commisurato alle opere in variante ed una dichiarazione tecnica asseverata dal D.L.;
 - 13) predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
- Con determina dirigenziale avente come oggetto: Sanzione per fiscalizzazione ex articolo 34, comma 2°, D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. importo a carico di con sede in, via verrà comunicato l'importo definitivo della sanzione.

Una volta pervenute le ricevute dell'avvenuto versamento alla tesoreria comunale si procederà:

- Alla revoca dell'ordinanza;
- Al deposito della documentazione necessaria per l'agibilità (per l'accatastamento è sufficiente la sola ricevuta di dimostrazione dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento);

- All'eventuale richiesta del titolare del titolo abilitativo di attestazione sostitutiva di certificato di agibilità;
- Al rilascio dell'Attestazione sostitutiva di Certificato di Agibilità, art. 25 del DPR 380/2001 e s. m. e i;

TITOLO V – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Articolo 40 – Compensazione ambientale

1. Gli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi indicati nell'elaborato C11 e quelli relativi ad interventi di nuova costruzione in area agricola, che comportino consumo di suolo, devono prevedere misure di compensazione ambientale; le stesse possono essere individuate all'interno dell'ambito di intervento o su altre aree pubbliche o private, individuate a tale scopo secondo quanto disposto nel dettaglio all'art. 58 delle NTA del PRGC.
2. Il settimo comma dell'art. 58 sopra citato prevede che gli interventi di compensazione ambientale previsti su aree non in proprietà del proponente, potranno essere monetizzati secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.
3. Ritenuto opportuno stabilire che la monetizzazione delle compensazioni potrà essere concessa nel caso di aree di dimensioni limitate, ovvero fino a ST o SF entro i 3500 mq. (zone B4 – B9 – B28-C3 e C4), negli altri casi dovranno essere eseguite opere concordate con il Comune ed indicate nella tavola C11 del PRGC.
4. La valutazione dell'importo per quantificare la monetizzazione dovrà essere proposta dal richiedente l'intervento valutando l'importo attraverso l'uso del software SIMUSOIL: <http://www.sam4cp.eu/simusoil.it/> e dell'applicativo PLAYSOIL: <http://sam4cp.eu/playsoil/#>.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 41 – Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore il giorno stesso dell'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Le tariffe approvate dal presente Regolamento verranno applicate ai titoli abilitativi presentati a seguito della data di entrata in vigore del regolamento stesso, nonché alle pratiche non accoglibili e/o in itinere che risultino, alla medesima data, carenti degli elementi essenziali.
3. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del

Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i.

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

ELENCO ALLEGATI:

AII. 1: TABELLA IMPORTI ONERI URBANIZZAZIONE

AII. 2: TABELLE DI DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI UNITARI DELLE FASCE DI MONETIZZAZIONE

AII. 3: COSTO COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI:

Tabella A Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali

Tabella B Sviluppo applicativo

AII. 4: CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE E MODELLO ISTANZA

AII. 5: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ALLEGATO 1**TABELLA IMPORTI ONERI URBANIZZAZIONE**

DESTINAZIONE	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE
RESIDENZIALE	€/mc. 14,00	€/mc. 11,00	€/mc. 25,00
RESIDENZIALE RECUPERO	€/mc.16,00	€/mc.14,00	€/mc. 30,00
INDUSTRIALE /ARTIGIANALE	€/mq. 16,00	€/mq.8,00	€/mq. 24,00
COMMERCIALE fino a 200 mq.	€/mq. 43,00	€/mq. 14,00	€/mq. 57,00
COMMERCIALE superiore a 200 mq. inferiore a 2000 mq.	€/mq. 52,00	€/mq. 14,00	€/mq. 66,00
COMMERCIALE superiore a 2000 mq.	€/mq. 66,00	€/mq. 14,00	€/mq. 80,00
TURISTICO RICETTIVO	€/mq. 42,50	€/mq. 38,50	€/mq. 81,00
DIREZIONALE	€/mq. 56,00	€/mq. 14,00	€/mq. 70,00
LOCALI ACCESSORI	50% onere della destinazione a cui si riferiscono	50% onere della destinazione a cui si riferiscono	
CONTRIBUTO FORFETTARIO	7,50 €/mq.	7,50 €/mq.	€/mq.15,00

ALLEGATO 2

TABELLE DI DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI UNITARI DELLE FASCE DI MONETIZZAZIONE

Aree normative	Destinazione	Tipologia	Costo
A – B - Ed - E	Residenziali	Consolidate	€/mq. 60,00
C	Residenziali	Nuovo impianto	€/mq. 70,00
D - Di	Produttive/commerciali/industriali	Consolidate e nuovo	€/mq. 80,00

ALLEGATO 3
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI:

Disciplina del contributo di costruzione - Tabella A											
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI											
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri	
I - V	A1	5%	Unifamiliare 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 - Tabella B													
SVILUPPO APPLICATIVO (Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12).													
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	1,10	5,00	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	1,00	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	1,10	5,44	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	1,00	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							

ALLEGATO 4
CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE E MODELLO ISTANZA

Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: mq. x riduzione 25% = mq.;

Cc = Costo costruzione (dato: 1997 attualizzato all'indice ISTAT):

Tc = Tipologia Classe: A... coeff.;

D = Demografia : Abitanti > di 10.000 coeff. 0,80

U = Ubicazione: coeff.;

Lp = Livello di piano: coeff.;

V = Vetustà : Anni coeff.;

Cs = Conservazione stato : coeff.;

Si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione) = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = (Lire)

da cui il Valore locativo :

Val = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = (Lire)

Sanzione: doppia del Val (Valore locativo) =

Sanzione : Val x 2 = (Lire) pari ad €

Ricordando che:

- la Superficie convenzionale = (Sa = Superficie abusiva) ai sensi delle tabelle di cui all'articolo 12 della L. 392/1978 consiste nella superficie reale abbattuta dello 0,25;
- il costo base a mq. è costituito dal costo base a mq. delle ultime Tabelle allegate alla L. 392/1978 (circa 1.670.000 Lire) attualizzate (ISTAT e rivalutazione) alla data di richiesta di fiscalizzazione;
- il costo base a mq. va moltiplicato per i coefficienti (maggiorativi o riduttivi) sopra riportati, in modo da giungere al Costo unitario di produzione

DOMANDA DI FISCALIZZAZIONE

Spett.le
Comune di Roletto
Via Costa 1
10060 Roletto (TO)

ISTANZA DI FISCALIZZAZIONE EX ART. 34, COMMA 11° D.P.R. 380/01 e s.m.i.

delle opere oggetto di SCIA / Permesso di Costruire in data prot. e successive integrazioni..... sospese con provvedimento dirigenziale prot. n. in data

* * * *

la società / proprietà, con sede in, Via n., P.IVA. / C.F., in persona del legale rappresentante sig.r / ra, in qualità di titolare dei Permessi di Costruire SCIA n..... per Lavori diresidenziale / (altro) su Terreno sito in Cuneo, Via, C.T. FoglioMappale n,

PREMESSO CHE

Il PdC / SCIA /e successive integrazioni sopraindicate è stata oggetto del provvedimento di sospensione parimenti sopraindicato e, contestualmente, con comunicazione di pari data, è stato dato avvio al procedimento per violazione dell'art. delle N.d.A. del PRG per quanto concerne la verifica del rapporto di copertura / altro

TENUTO CONTO CHE

Come emerge dall'allegata perizia asseverata a firma dell'Ing. / Arch. la demolizione della maggiore superficie scoperta/ coperta realizzata (costituita da ;- sorretti da pilastri / solai con funzione strutturale) determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi, come meglio descritto nella citata perizia;

OSSERVATO CHE

sussistono quindi nella fatti specie i presupposti per l'applicazione dell' art. 34, comma II° del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per l'irrogazione, in luogo di ordinanza di ripristino, di sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito in data in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392

DATO ATTO CHE

la maggior superficie coperta/scoperta realizzata in difformità dai Permessi di Costruire SCIA / rilasciati è pari a mq. (.....) ed è costituita dae, quindi, trattasi di **superfici accessorie e non principali (altro)**

*** **

Tutto ciò premesso e considerato, la Soc. / proprietà,

CHIEDE

l'applicazione alla fattispecie dell'istituto della c.d. "Fiscalizzazione" di cui all'art. 34, comma II° del D.P.R. sopra citato, e la determinazione della relativa sanzione pecuniaria in luogo della sanzione ripristinatoria.

Con osservanza.

Si allega:

Perizia asseverata e giurata c/o l'Ufficio del Giudice di Pace di, Ing. / arch.....

La Soc. / Proprietà , (altro) :

Il tecnico Professionista :

ALLEGATO 5

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

È pertanto necessario predisporre il presente documento, in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i*" e relativo ALLEGATO A.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0);
- il Valore di Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT) ($VT=VM-KT$)
- la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1- KT1) - (VM0- KT0)]$$

Tenuto conto che il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali:

- il costo di costruzione (CC),
- il costo per rendere idonea l'area (CI),
- il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU),
- il costo delle spese tecniche (CP)

e l'onere complessivo (OC).

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DELLE VOCI DI COSTO NECESSARI AL CALCOLO

Valore di mercato (VM):

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato ai valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza. Mentre, non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento, si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;
- per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n°11, con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "Seminativo";
- per le aree destinate ai servizi (artt. 21 e 22 della LUR 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in vigore.

Costo di costruzione del fabbricato (CC).

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;

- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;
 - a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.
- È facoltà dell'Amministrazione comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU) Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l'8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per il settore residenziale
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Considerato che al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) devono essere applicati parametri correttivi in base a che si tratti di interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, vengono riconosciuti i seguenti parametri:

- 1,00 per interventi in aree di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per interventi in aree libere della "Città storica", della "Città consolidata" e del "Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti";
- 2,00 per interventi in aree della "Città della trasformazione" e del "Sistema ambientale e agricolo".

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

1) Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione a copertura dell'importo, secondo le modalità previste e definite con D.G.C. n.195 del 27/06/2012;

2) Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

ESCLUSIONI

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla deliberazione regionale quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n.16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.