



Comune di Chiaverano

*Unione della Serra
Città Metropolitana di Torino*



***REGOLAMENTO COMUNALE disciplinante la corresponsione
del CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE del servizio tecnico, la
MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI e la
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A
SCOMPUTO D'ONERI***

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Sommario

CAPO I – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	5
Art. 1 . Contributo di costruzione – Finalità	5
Art. 2. Documentazione da allegare al progetto ai fini della determinazione del contributo di costruzione	5
Art. 3. Tempi e modalità di pagamento.....	5
Art. 4 – Polizze fidejussorie	7
Art. 5 – Sanzioni, oblazioni e indennità risarcitorie.....	7
Art. 6 – Precisazioni	7
Art. 7 – Determinazione dell’importo	7
Art. 8 – Riduzioni e esclusioni dal pagamento del contributo di costruzione	8
Art. 9 – Mutamento delle 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	10
Art. 13 - Interventi residenziali	10
Art. 14 - Interventi non residenziali.....	11
Art. 15 - Interventi per attività produttive, artigianali e industriali	11
Art. 16 - Interventi per attività commerciali e terziarie	11
Art. 17- Interventi per attività turistico recettive e direzionali	12
Art. 18 - Interventi per attività agricole.....	12
Art. 19. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi.....	13
Art. 20. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati	13
Art. 21. Attività ricettive all’aperto - campeggi	13
Art. 22. Destinazioni miste	14
Casi specifici – oneri urbanizzazione	14
Art. 23. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo	14
Art. 24. Recupero dei rustici	14
Art. 25. Interventi eseguiti ai sensi della L.R. 20/2009.....	14
Art. 26. Impianti di distribuzione carburanti	15
Art. 27. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)	15
Art. 28. Permessi di costruire convenzionati.....	15
Art. 29. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica	15
Art. 30. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche.....	16
Art. 31. Insediamenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche.....	16
Art. 32. Interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso	16

Art. 33 - Precisazioni	16
CAPO II – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI	17
Art. 34. Scomputo degli oneri e realizzazione delle opere di urbanizzazione – convenzione.....	17
Art. 35. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo interventi in caso di scomputo	18
Art. 36. Garanzie per il pagamento degli oneri e la realizzazione delle opere in caso di scomputo.....	19
Art. 37. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – progettazione	19
Art. 38. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – affidamento lavori	21
Art. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – esecuzione lavori	23
Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – collaudi	24
Art. 41. Cessione - assoggettamento all’uso pubblico delle aree e delle opere	25
CAPOIII - COSTO DI COSTRUZIONE	25
Art. 42. Quota di contributo afferente al costo di costruzione	25
Art. 43. Esclusioni	25
Art. 44. Riduzioni	25
Art. 45. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.....	25
Art. 46. Costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti non costituenti nuova costruzione	26
Art. 47. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie	27
Art. 48. Varianti ai titoli edilizi	27
Art. 49. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti	27
Art. 50. Casi specifici.....	27
CAPO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA	28
Art. 51. Restituzione parziale o totale del contributo	28
Art. 52. Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo	28
Art. 53. Permesso di costruire in sanatoria	29
Art. 54. S.C.I.A. in sanatoria	30
Art. 55. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria e sanzione paesaggistica	30
CAPO V – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	30
Art. 56. Monetizzazione alternativa alla cessione.....	30
Art. 57. Zone per attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive	31
Art. 58. Procedimenti amministrativi	31
Art. 59. Definizione dei valori della monetizzazione	32
Art. 60. Proventi delle monetizzazioni	32
Art. 61. Cessione degli standard urbanistici in caso di mutamenti di destinazioni d’uso	32
CAPO VI – NORME FINALI	32
Art. 62 - Norma di rinvio.....	32
Art. 63- Entrata in vigore	32

ALLEGATO 1 – TABELLA DI CALCOLO- D.C.R. N.817/1994 33
**APPENDICE A -DICHIARAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
DEGLI INTERVENTI (Art. 2 del Regolamento) 34**

CAPO I – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 1 . Contributo di costruzione – Finalità

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 e al costo di costruzione conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa. (Sezione II Contributo di costruzione - T.U. Edilizia).

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire (P.C.), ovvero alla data di presentazione della Segnalazione di Inizio Attività in sostituzione al permesso a costruire (SCIA in sostituzione a p.c.), della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o della Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A) ex art. 6 c.2 del D.P.R. 380/2001.

Art. 2. Documentazione da allegare al progetto ai fini della determinazione del contributo di costruzione

Alle domande di Permesso a costruire, SCIA in sostituzione al permesso a costruire, SCIA, CILA onerose dovrà essere allegato:

- il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del *più recente prezziario 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 sul prezziario Regione Piemonte, previa opportune giustificazioni, potranno essere eseguite apposite analisi prezzi basandosi sui prezziari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo dovrà riportare le spese relative anche alle parti impiantistiche oltre che edilizie e dovrà essere asseverato dal progettista, con apposita dichiarazione in coda all'elaborato (v. appendice B);

- 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.

In ogni caso il Comune può effettuare, anche a seguito del rilascio del permesso di costruire o trascorsi i termini per l'efficacia della S.C.I.A./C.I.L.A, una ulteriore verifica sulla documentazione di cui sopra, 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. 3. Tempi e modalità di pagamento

Alle domande di Permesso a costruire, SCIA in sostituzione al permesso a costruire, SCIA, CILA onerose dovrà essere allegato il prospetto della determinazione del contributo di costruzione.

Questo deve ritenersi approvato se entro il termine del rilascio del permesso a costruire non viene comunicato un diverso conteggio.

Tale comunicazione potrà pervenire al richiedente con notifica, raccomandata AR o Posta elettronica certificata, entro il termine per il rilascio del permesso a costruire; nel caso di SCIA o CILA, entro il termine di 60 gg. dalla data di presentazione dell'istanza.

E' sempre 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. 52](#) (Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo).

Il pagamento della quota del contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria andrà corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso a Costruire, (cioè il permesso a costruire sarà rilasciato a pagamento avvenuto) ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/01; nel caso di SCIA in sostituzione al permesso o SCIA il pagamento dovrà essere effettuato entro sette giorni dalla data di notifica del conteggio del contributo di costruzione.

Il contributo di costruzione andrà versato presso la tesoreria comunale, attraverso i sistemi di pagamento che verranno indicati al momento della richiesta di pagamento o pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente. Le ricevute di pagamento andranno trasmesse in copia all'ufficio tecnico edilizia privata ed urbanistica contestualmente ai versamenti.

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) a mezzo di PEC o tramite portale telematico dedicato (MUDE PIEMONTE).

Pertanto, qualora la somma dovuta (primaria, secondaria, indotta, costo di costruzione, monetizzazione delle aree a parcheggio di cui si dirà più avanti) superi in valore di € 2.000,00 l'intero importo potrà essere rateizzato, su espressa richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 47 della L. 457/78 e smi con le seguenti modalità

Per i permessi a costruire:

- 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto per il rilascio del permesso a costruire (primaria, secondarie e costo di costruzione e/o monetizzazione aree a parcheggio)
 - 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 6 mesi dal rilascio del permesso a costruire (solo primaria e secondaria e/o monetizzazione aree a parcheggio)
 - 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 12 mesi dal rilascio del permesso a costruire.(primaria e secondaria e costo di costruzione (o indotta) e/o monetizzazione aree a parcheggio)
- La terza rata di saldo del costo di costruzione o dell'indotta andrà corrisposta entro la fine dei lavori

Per le SCIA e CILA onerose :

- 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 7 (sette) giorni dalla notifica del conteggio del contributo ovvero dalla data di accettazione della PEC. (primaria, secondarie e costo di costruzione e/o monetizzazione aree a parcheggio)
 - 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 6 mesi dalla notifica del conteggio del contributo (solo primaria e secondaria e/o monetizzazione aree a parcheggio)
 - 1/3 dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 12 mesi dalla notifica del conteggio del contributo. (primaria e secondaria e costo di costruzione e/o monetizzazione aree a parcheggio)
- La terza rata di saldo del costo di costruzione o dell'indotta andrà corrisposta entro la fine dei lavori

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.

Art. 4 – Polizze fidejussorie

A garanzia del versamento rateizzato del contributo di costruzione e/o della monetizzazione dovrà essere prestata a favore del Comune Fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate in esercizio del ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. 13.02.1959 n. 449.

La polizza fidejussoria dovrà contenere le seguenti clausole essenziali:

- a) Il fidejussore garantisce tutto quanto dovuto dal debitore per capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio;
- b) Il fidejussore è tenuto a pagare immediatamente al Comune, a semplice richiesta scritta, le somme dovute dal debitore alle scadenze accertate.
- c) Il fidejussore rinuncia al beneficio della esecuzione e a quello della divisione. Le obbligazioni derivanti dalla fidejussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo del debitore principale.
- d) La durata della polizza fidejussoria dovrà protrarsi di 6 mesi dalla scadenza delle somme dovute per consentire l'eventuale procedura di incameramento.

La polizza fidejussoria dovrà essere consegnata e protocollata dal comune contestualmente alla copia del versamento della prima rata del contributo di costruzione mezzo Peco tramite Portale Mude Piemonte.

Art. 5 – Sanzioni, oblazioni e indennità risarcitorie

Per quanto riguarda il mancato o ritardato pagamento dei dovuti oneri si fa riferimento all'art. 42 e 43 del D.P.R. 380/2001.

Questa sanzione, così come quella a titolo di oblazione per gli abusi edilizi di cui all'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, oppure le indennità risarcitorie ex art.167 del D.Lgs. 42/2004, possono essere rateizzate solo se la somma del dovuto (contributo + sanzioni, oppure contributo + indennità risarcitoria, oppure contributo + oblazione) supera i €.2.000,00 come da "REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI RATEIZZAZIONI DI PAGAMENTO APPLICABILI AI DEBITI DI NATURA TRIBUTARIA ED EXTRATRIBUTARIA Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26/04/2018"

Art. 6 – Precisazioni

Nell'ipotesi di rinuncia al provvedimento autorizzativo per il quale sono stati corrisposti oneri e/o monetizzazioni, è facoltà del titolare, previa comunicazione formale di rinuncia, avanzare richiesta di restituzione degli importi versati.

Nel caso di volturazione dei permessi a costruire, le eventuali polizze fidejussorie a garanzia dei ratei dovranno essere reintestate ai nuovi proprietari, pena la mancata voltaura.

Art. 7 – Determinazione dell'importo

Il contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore all'atto della sua applicazione nei conteggi relativi agli interventi edilizi onerosi, redatti sulla base delle tabelle parametriche regionali di cui all'art. 52 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, art.16.

Gli importi relativi agli OOUU dovuti, suddivisi per categorie, vengono aggiornati su base ISTAT o confermati con atto di Giunta Comunale. Ogni 5 anni il Comune aggiorna gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art. 8 – Riduzioni e esclusioni dal pagamento del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal DPR 380/2001 art. 7, art. 17 e nei casi previsti dalle altre disposizioni legislative, fatte salve le seguenti precisazioni art. 17 più precisamente:

Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (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).;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari- (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).

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici (sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche a) i soggetti di cui all'art. 3 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 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);

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

Ai sensi dell'art. 17 del T.U.E. " ...per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) d.p.r.380/01, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali...."

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, 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.

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.).

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 S.C.I.A. in sostituzione al P.C./S.C.I.A./C.I.L.A 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, 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.

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

[Art. 9 – Mutamento delle 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, articolo 8 ¹e delle sottocategorie previste dal vigente PRGC, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.
2. Gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1.
4. 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), 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.

¹Costituisce 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.)

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 progetto².
6. 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.
7. 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.
8. 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](#)

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.

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

[Art. 11 - Varianti ai titoli edilizi](#)

Le varianti al permesso di costruire che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti con versamento dei relativi conguagli in caso di credito a favore dell'amministrazione comunale.

Le tariffe applicate saranno quelle in vigore all'atto della presentazione dell'istanza di variante.

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 S.C.I.A. in sostituzione/S.C.I.A. o della nuova C.I.L.A in sostituzione/variante alla precedente C.I.L.A . Per le varianti in diminuzione, fatte salve le condizioni di cui all'[Art. 51](#) (Restituzione parziale o totale del contributo), si applicano le tariffe precedente applicate con il titolo originario.

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](#)

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 - Interventi residenziali](#)

Per gli interventi residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base del volume determinato al lordo dei muri esterni e delle solette con riferimento alla tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del

² 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 nella tabella di cui all'allegato 1.

rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA/CILA;

I box auto, le autorimesse private a servizio di edifici residenziali non sono assoggettati alla sola quota di oneri di urbanizzazione secondaria.

Tutti i volumi interrati, come meglio precisato dal regolamento edilizio e dalle NTA in vigore, non sono assoggettati alla sola quota di contributo afferente all'urbanizzazione secondaria.

Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza di civile abitazione
- Forme ricettive che identificano un'ospitalità in case private come da norme regionali e nazionali Vigenti

[Art. 14 - Interventi non residenziali](#)

Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base della Superficie Utile Lorda; ai fini della determinazione della SUL assoggettata ad oneri sono fatte salve le disposizioni vigenti sul contenimento energetico.

[Art. 15 - Interventi per attività produttive, artigianali e industriali](#)

Per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base della tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA /CILA.

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.

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.

Sono considerati interventi per attività produttive, artigianali e industriali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

1. artigianato generico, produttivo e industria
2. depositi e magazzini (se legati ad attività produttive o artigianali)
3. impianti di distribuzione carburante e relativi accessori (bar, lavaggio auto ecc.)
4. impianti sportivi e di pubblico spettacolo (quali bocciodromi, campi sportivi in genere, ovvero impianti di notevoli dimensioni in grado di ospitare competizioni, teatri ecc.)
5. centro ricerche
6. istituti religiosi non prestatori di servizi
7. in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici nonché le attività associative e di promozione sociale riconosciute (circoli), senza scopo di lucro.

[Art. 16 - Interventi per attività commerciali e terziarie](#)

Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA.

Sono considerati interventi per attività commerciali/terziarie ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

1. studi professionali. (studi tecnici, legali, amministrativi, medici etc.).
2. Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi dimensione e tipologia

3. Esercizi commerciali all'ingrosso con annessa area di vendita.
4. attività di servizi privati (culturali, sanitarie, per l'istruzione, sedi istituzionali e rappresentative) non convenzionate con enti pubblici
5. artigianato di servizio alla famiglia quali, panettieri, acconciatori, lavanderie, ecc.
6. pubblici esercizi
7. Agenzie d'affari
8. uffici
9. attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo
10. attrezzature culturali (scuole private, sedi istituzionali e rappresentative)
11. depositi e magazzini (se legati ad attività commerciali e terziarie)

Nelle categorie rientrano altresì i negozi di vendita o noleggio di beni e servizi (con esclusione delle attività direzionali riportate all'[Art.17](#)), 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.

Nel caso di attività di somministrazione inserite nell'ambito di attività turistico – ricettive di cui all'[Art. 17](#), 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 ricettiva: in caso contrario, le tariffe attribuite sono quelle previste al c.1.

[Art. 17- Interventi per attività turistico recettive e direzionali](#)

Il contributo per gli interventi per attività turistico recettive e direzionali è calcolato sulla base della tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA.

Sono considerati interventi per attività turistico recettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

1. attività turistico recettive in genere così come disciplinate dalle norme di settore
2. case di cura non convenzionate e attività assimilabili

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, fatte salve le esclusioni previste all'[Art. 8](#).

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. 13](#) del presente regolamento, i locali di somministrazione connessi all'esercizio alberghiero, fatto salvo quanto previsto all'[Art. 16](#), i teatri, 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).

Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso: complessi direzionali

[Art. 18 - Interventi per attività agricole](#)

Il contributo per gli interventi per attività agricole è calcolato sulla base della tabella oneri di urbanizzazione

in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA.

Sono considerati interventi per attività agricole passibili di corresponsione di contributo di costruzione quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

1. abitazioni in zone agricole in capo ad imprenditori agricoli non a titolo principale.
2. strutture agrituristiche in capo ad imprenditori agricoli non a titolo principale.

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 gli oneri di urbanizzazione calcolati sulla base della tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA/CILA.

[Art. 19. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi](#)

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 della allegata tabella in vigore 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.

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.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.

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. 20. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati](#)

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 della tabella in vigore con riferimento alla superficie occupata dal manufatto.

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.

Nel caso le strutture siano adibite ad abitazione, all'attività principale o a parcheggio le stesse sono ricondotte agli [Art. 13](#) ÷ [Art. 20](#)

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. 18](#) e all'[Art. 20](#) 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. 21. 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. 17](#)), manufatti leggeri non temporanei ai sensi dell'[Art. 20](#) comma 2, costituiscono interventi edilizi minori.

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. 22. 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. 16](#) 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 – oneri urbanizzazione

Art. 23. 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.³, 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. 24. 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 vigenti⁴.

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. 25. 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 regionale⁵.

³ Art. 3. L.R. 21/1998
...omissis..

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

6. Il contributo di cui al comma 5 è 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'unità immobiliare principale.

⁴ Art. 5. L.R. 9/2003 (Contributo di concessione)

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui all'articolo 1 comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, 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 è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è 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 è 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'unità immobiliare preesistente.

⁵ Art. 3 L.R. 20/2009

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

[Art. 26. Impianti di distribuzione carburanti](#)

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.

[Art. 27. Piani esecutivi convenzionati \(P.E.C.\)](#)

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.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è determinato secondo quanto previsto del presente regolamento [\(Art. 3\)](#).
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 [CAPO II](#).

[Art. 28. Permessi di costruire convenzionati](#)

Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'[Art. 27](#).

[Art. 29. 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. 37](#).

... 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.

Art. 30. 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. 31. Insediamenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche

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. 32. 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 deliberativo passibile di aggiornamenti nel tempo, 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.

Art. 33 - Precisazioni

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

La trasformazione del suolo non a carattere edificatorio, ad esempio in conseguenza ad attività estrattive, di deposito, a parcheggio ad uso esclusivo, è assoggettato al pagamento degli Oneri come da tariffe in vigore.

CAPO II – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

Art. 34. 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 deliberati dall'Ente 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. 38](#) 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 1 e 36 del D.Lgs. 50/2016 (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 CAPO.
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. 35. 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. 3](#).
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. 36](#).
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 €. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. 36. 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. 3](#), 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. 37. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – progettazione

1. Il titolare assume gli oneri e tutte le responsabilità relativi all'affidamento della progettazione, all'espletamento delle procedure di aggiudicazione, alla realizzazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 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. 38](#) 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. 38](#) 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. 29](#).

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 plano-altimetrici 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. 35](#).
 - 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. 38. 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 al D.Lgs. 50/2016 (n.d.r. Codice Contratti), con le modalità previste all'art. 1 comma 2 lettera e) e art. 36 dello stesso Codice e come meglio precisato a seguire;
 - b. ai sensi dell'art. 16 commi 2bis del D.P.R. 380/2011, nel caso di opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lettera c del Codice contratti, con le modalità previste all'art. 36 comma 4 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. 35 comma 1 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. 72,73e 75 ed i termini di cui agli artt. 60,61,62,63,74,75,79 del Codice Contratti, scegliendo una delle tipologie contrattuali previste all'art. 191 del Codice contratti. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera e, 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. 34](#) 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 art. 62 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 del D. Lgs.

50/2016, 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 al 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 disposizione 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. 34](#) 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. 34](#), 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. 35](#).

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. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo – 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. 34](#), fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse in considerazione dell'entità e complessità delle opere ed in considerazione di fatti e circostanze non imputabili al titolare del permesso di costruire. 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. 34](#).
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. 37](#)), compresi il nuovo computo metrico e quadro economico dell'intervento, secondo le regole dettate dal Codice Contratti e suoi regolamenti attuativi e dall'[Art. 35](#).
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. 34](#): 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. 40 comma 2](#), al fine di individuare e verificare l'onere complessivo dei lavori e procedere ai sensi del [comma 9 dell'Art. 38](#), 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 merio 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. 40. 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. 34](#). Per importi inferiori alla soglia di cui all'art. 102 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. 102 comma 6-7 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. 37](#).
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 (acquedotti, 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. 102 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. 41. 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.37](#). 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. 34](#), prevedendo contestualmente la cessione temporanea delle aree al titolare del permesso di costruire fino al collaudo.

CAPOIII - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 42. Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Art. 43. Esclusioni

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. 44. 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. 45. 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. 2](#), nella misura di seguito indicata:

- 4 % per edifici di interesse turistico - ricettivo come individuati ai sensi dell'[Art. 17](#)
- 5% per edifici commerciali come individuati all'[Art. 16](#)
- 7 % per edifici a carattere direzionale come individuati all'[Art. 17](#)

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 17](#)) il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

[Art. 46. 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. 45](#)), 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. 45](#) 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. 2](#), nella misura indicata all'[Art. 45](#) 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. 47. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie](#)

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. 46](#).

[Art. 48. 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. 51](#) 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. 45](#) 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. 2](#) deve essere aggiornato sulla base versioni più recenti e vigenti dei prezzari di riferimento.

[Art. 49. 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. 45](#) 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. 50. Casi specifici](#)

1. Si richiamano, per quanto attinenti, i casi specifici riportati all'[Art. 50](#) 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.

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. 2](#), applicando l'aliquota del 5 %.

CAPO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA

Art. 51. 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 [CAPO IV](#) del presente regolamento.
5. In caso di Permesso di Costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale modalità rimborso delle somme pagate può essere determinata 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. 48](#) e [Art. 49](#)
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. 3](#), con esclusione della necessità di garantire l'importo con fidejussione.

Art. 52. Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

In caso di mancato o ritardato versamento delle quote di contributo alle scadenze, come stabilite ai sensi dell'[Art. 3](#), 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.

1. L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad avvisare il titolare in merito alla scadenza dei pagamenti di cui all'[Art. 3](#) 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. 53. Permesso di costruire in sanatoria](#)

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo come di seguito richiamato:
 - nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia;
 - nel caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista per gli interventi onerosi di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/2001 (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 costruzione⁶.
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 [CAPO I](#) 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. 3](#). In tali casi il provvedimento di accertamento edilizio potrà essere emesso a seguito del pagamento della prima rata e previa presentazione delle garanzie fideiussorie sulle somme ancora da riscuotere.
7. Nel caso di fabbricati artigianali-industriali di cui all'[Art. 15](#), per la determinazione del contributo sul costo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria si applicano le disposizioni previste all'[Art. 45](#) 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. 15](#), per quanto assimilabili.

⁶ 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 computata considerando il costo dell'intervento per procedere alla rimozione del rivestimento previsto a progetto e quello per la realizzazione del rivestimento effettivamente realizzato.

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. 54. 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. 2](#) 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. 55. 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, la sanzione paesaggistica prevista dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 è calcolata e corrisposta come previsto come da Deliberazione di Giunta Comunale vigente in merito: 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. 53.](#)"

CAPO V – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Art. 56. Monetizzazione alternativa alla cessione

1. La monetizzazione delle aree a standard è possibile qualora:
 - a) risulta tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente la dismissione solo parziale della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto di intervento;
 - b) risulta tecnicamente impossibile la dismissione, della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto d'intervento ovvero risulta urbanisticamente o logisticamente non conveniente.

2. Con riferimento al precedente comma 1, la convenienza o possibilità connessa alla dismissione si basa sui seguenti principi:

- ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
- caratteristiche topografiche ed ambientali dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità nella futura manutenzione e che in alcuni casi comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
- impossibilità di una corretta impostazione plano volumetrica dell'edificazione privata causata da particolari caratteristiche topografiche;
- presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree ovvero emergano problematiche relative all'uso promiscuo di altre aree (es. percorsi di accesso).

3. Con particolare riferimento al precedente comma 1 lettera b), si considera comunque non monetizzabile la superficie necessaria per:

- realizzare almeno n. 2 stalli di sosta regolari, con rispettiva area di manovra, per standard a parcheggio;
- realizzare almeno 100 m² per le altre destinazioni a standard (cfr. art. 21 della L.R. 56/77);

4. Fatto salvo quanto previsto al comma 3 ed a quanto eventualmente e puntualmente previsto nelle N.t.A. di PRGC o negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, con riferimento ai casi di cui al precedente comma 1 lettera a), nell'ambito di aree di completamento od espansione sottoposte a S.U.E., dovranno in ogni caso essere garantiti gli standard minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 per quanto attiene le aree a parcheggio ed a verde attrezzato (punti "c" e "d" comma 1 art. 21 della L.U.R.) ossia:

- 2,5 m²/ab con destinazione a parcheggio;
- 12,50 m²/ab per verde attrezzato;

5. Nei casi di cessione di aree per parcheggi, di cui all'[art.41](#) il coefficiente di trasformazione fra il posto auto e la superficie da dismettere, viene individuato in 27 m² (valore comprendente le superfici necessarie per la viabilità e gli accessi).

[Art. 57. Zone per attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive](#)

1. Per quanto attiene alle aree a standard per attività di cui all'art. 21 comma 1 numero 2 e 3 e comma 2 della L.R. 56/77, alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e delle NtA di P.R.G.C., vale quanto previsto all'[Art. 56](#) fatte salve le seguenti precisazioni.

2. Per quanto concerne agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con riferimento agli "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività" approvati in allegato A alla D.G.R. n. 85-13268 del 8.02.2010, sarà possibile la monetizzazione del fabbisogno di posti auto alle condizioni di cui all'art. 8 comma 5 dell'allegato A succitato e comunque per ubicazioni caratterizzate da elementi di criticità di cui all'Art. 56, commi 2 e 3.

[Art. 58. Procedimenti amministrativi](#)

1. La proposta di monetizzazione può essere presentata contestualmente alla proposta di P.E.C. ovvero di Permesso di Costruire convenzionato da parte degli aventi titolo ovvero può essere proposta dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire che le aree in cessione siano idonee per i fabbisogni funzionali e manutentivi alle quali verranno destinate, con riferimento ai criteri riportati all'[Art. 56](#).

2. Nei casi previsti all'[Art. 56](#) e all'[Art. 57](#), l'autorizzazione alla monetizzazione, su proposta del responsabile del servizio interessato:

- con delibera di Giunta Comunale in caso di interventi sottoposti a semplice Permesso di Costruire convenzionato o Pc;
- con delibera di Consiglio Comunale in caso di interventi sottoposti a Strumento Urbanistico Esecutivo.

3. L'autorizzazione si perfeziona attraverso stipula di apposita convenzione, atto d'obbligo unilaterale, ovvero nell'ambito delle convenzioni edilizio – urbanistiche, trascritti a spese degli interessati.

4. Il valore della monetizzazione potrà essere versato secondo le medesime modalità previste per il versamento del contributo di costruzione nell'apposito regolamento comunale.

Art. 59. Definizione dei valori della monetizzazione

1. I valori della monetizzazione sono determinati in funzione della zona di ubicazione dell'intervento edilizio.
2. I valori unitari di monetizzazione in funzione degli azionamenti del PRGC vigente e del Comune Censuario di ubicazione dell'intervento vengono definiti con D.G.C. sulla base del valore venale delle aree edificabili.
3. I valori di cui al comma 2 possono essere sottoposti annualmente da parte della Giunta comunale a rivalutazione secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale contestualmente alla rivalutazione del costo unitario di costruzione.
Possono altresì essere oggetto di modifica da parte della Giunta comunale sulla base dell'analisi congiunturale dell'attività edilizia e del mercato immobiliare.
4. Rispetto ai valori della monetizzazione, si applicano le seguenti riduzioni in funzione dell'estensione delle superfici da monetizzare:
 - fino a 500 m²: nessuna riduzione;
 - oltre i 500 m² e fino a 1.000 m²: un riduzione del 15 % da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 500 m²;
 - oltre i 1.000 m²: una riduzione del 30% da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 1.000 m².
5. Nel caso di applicazione dell'istituto della monetizzazione sulle superfici a parcheggio per l'insediamento degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e limitatamente ai casi ivi previsti non sono applicabili le riduzioni di cui al comma 5.

Art. 60. Proventi delle monetizzazioni

I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standard saranno destinati all'acquisizione di aree destinate a standard urbanistici ed ad opere di urbanizzazione come individuate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Art. 61. Cessione degli standard urbanistici in caso di mutamenti di destinazioni d'uso

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 comma 4ter della L.R. 56/77, nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso ed indipendentemente dalla tipologia dell'intervento edilizio, le superfici eventualmente da dismettere o reperire devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dal mutamento, ossia come differenza fra le superfici da dismettere per la destinazione a progetto a norma del P.R.G.C. e le superfici da dismettere per la destinazione esistente.

CAPO VI – NORME FINALI

Art. 62 - Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.
Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è da intendersi, quindi, automaticamente aggiornato.

Art. 63- Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della Deliberazione che lo approva.
Dall'entrata in vigore è data ampia pubblicità tramite il sito Web del Comune dove il regolamento è messo a disposizione in forma integrale.

ALLEGATO 1 – TABELLA DI CALCOLO- D.C.R. N.817/1994

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%	Unifamiliare 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	1,00	5,00	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	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	1,00	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 A -DICHIARAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI (Art. 2 del Regolamento)

Con riferimento all'art. 2 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. 2 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.