

**COMUNE DI VALGIOIE**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO  
DI COSTRUZIONE**

<b>TITOLO I: DISCIPLINA GENERALE</b> .....	<b>4</b>
Articolo 1. Oggetto .....	4
Articolo 2. Tempo della determinazione del contributo .....	4
Articolo 3. Procedimento .....	4
Articolo 4. Tempi e modalità di pagamento .....	4
<b>TITOLO II: DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPO I: DEGLI ONERI TABELLARI</b> .....	<b>5</b>
Articolo 5. Determinazione dell'importo .....	5
Articolo 6. Esclusioni e riduzioni .....	5
Articolo 7. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie .....	6
Articolo 8. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie .....	6
Articolo 9. varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività.....	6
Articolo 10. Interventi residenziali .....	6
Articolo 11. Interventi non residenziali .....	7
Articolo 12. Interventi per attività commerciali .....	7
Articolo 13. Interventi per attività turistico-ricettive .....	7
Articolo 14. Interventi per attività direzionali .....	7
Articolo 15. Destinazioni miste .....	7
Articolo 16. Fabbricati accessori .....	7
Articolo 17. Fabbricati rurali non in esenzione.....	8
<b>CAPO II: DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>8</b>
Articolo 18. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	8
Articolo 19. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	9
Articolo 20. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo .....	9
<b>CAPO III: DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI</b> .....	<b>9</b>
Articolo 21. Sottotetti .....	9
Articolo 22. Piani esecutivi convenzionati.....	10
Articolo 23. Permessi di costruire convenzionati .....	10
<b>TITOLO III: DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b> .....	<b>10</b>
Articolo 24. Quota di contributo afferente al costo di costruzione .....	10
Articolo 25. Esclusioni .....	10
Articolo 26. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici .....	10
Articolo 27. Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.....	11

**TITOLO IV: DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA ..... 11**

Articolo 28. Restituzione del contributo ..... 11

Articolo 29. Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo ..... 12

Articolo 30. Permesso di costruire in sanatoria ..... 12

**TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE ..... 12**

Articolo 31. Disposizioni transitorie ..... 12

# TITOLO I: DISCIPLINA GENERALE

## ARTICOLO 1. OGGETTO

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

## ARTICOLO 2. TEMPO DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

## ARTICOLO 3. PROCEDIMENTO

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.
2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il prospetto della determinazione del contributo.
3. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato ai soggetti interessati.

## ARTICOLO 4. TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione deve avvenire in fase di rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di permesso di costruire superi il valore di Euro 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali:
  - a. la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire;
  - b. la seconda entro sei mesi dal rilascio;
  - c. la terza entro dodici mesi dal rilascio;
  - d. la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire.
3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione relativo ad opere oggetto di segnalazione certificata di inizio attività superi la somma di Euro 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali:
  - a. la prima rata da versare entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento;
  - b. la seconda entro sei mesi dal pagamento della prima rata;
  - c. la terza entro dodici mesi dal pagamento della prima rata;
  - d. la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre diciotto mesi dal pagamento della prima rata.
4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001

5. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.
6. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo di cui sopra deve essere garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'art. 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 1952 e 1957 del suddetto Codice.

7. L'importo oggetto della polizza deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione, comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale vigente alla data di determinazione del contributo e aumentato del 40% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
8. Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
9. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della polizza fideiussoria a carico del nuovo obbligato principale, salvo accordi diversi tra le parti, se accettati dal Comune.

## **TITOLO II: DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **CAPO I: DEGLI ONERI TABELLARI**

---

#### **ARTICOLO 5. DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. Ai fini del presente regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nel regolamento edilizio, corrisponde:
  - a. al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale;
  - b. alla superficie lorda (SL) nel caso di destinazione d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive.

---

#### **ARTICOLO 6. ESCLUSIONI E RIDUZIONI**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dall'art. 17 c. 3 del D.P.R. n. 380/2001, con la precisazione che l'esenzione per gli interventi di cui alla lettera b non è applicabile in caso di accorpamento di più unità immobiliari preesistenti per ottenere un edificio unifamiliare, in quanto la condizione di edificio unifamiliare deve essere preesistente all'intervento.

2. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è altresì dovuto nelle ipotesi previste dall'art. 9 della L. n. 122/1989, limitatamente ai parcheggi realizzati nel sottosuolo o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti.
3. Ai fini di quanto previsto dall'art. 17, c. 4bis, del D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia, il contributo di costruzione è ridotto in misura pari al 20%.

---

#### **ARTICOLO 7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE**

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nell'art. 8 della L.R. n. 19/1999, articolo 8, 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. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 1bis della L.R. n. 56/1977.
4. Si richiamano, infine, le disposizioni di cui all'art. 19, c. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

---

#### **ARTICOLO 8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN PRESENZA DI OPERE EDILIZIE**

1. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente art. 7, c. 1, 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, più la corresponsione del contributo, se dovuto, per la ristrutturazione considerando la nuova destinazione.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. Si richiamano, infine, le disposizioni di cui all'art. 19, c. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

---

#### **ARTICOLO 9. VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti relative al precedente comma si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario. Fanno eccezione le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali di cui all'art. 6 della L.R. n. 19/1999, per le quali si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante.

---

#### **ARTICOLO 10. INTERVENTI RESIDENZIALI**

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è dovuto se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori standard o di opere di urbanizzazione, ed è calcolato sulla base del volume dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda (SL) per l'altezza reale del fabbricato, secondo le definizioni del regolamento edilizio, in conformità alle tabelle parametriche allegate.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il volume di cui al precedente c. 1 è computato, esclusivamente, sulla base dell'eventuale SL oggetto di incremento. Al contributo si applicano le riduzioni di cui all'art. 6.

3. Sono considerati interventi residenziali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

---

#### **ARTICOLO 11. INTERVENTI NON RESIDENZIALI**

1. Per gli interventi di nuova costruzione non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie lorda dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo è computato, con le riduzioni di cui all'art. 6, esclusivamente sulla base della eventuale superficie lorda oggetto di incremento.

---

#### **ARTICOLO 12. INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

---

#### **ARTICOLO 13. INTERVENTI PER ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE**

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

---

#### **ARTICOLO 14. INTERVENTI PER ATTIVITÀ DIREZIONALI**

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

---

#### **ARTICOLO 15. DESTINAZIONI MISTE**

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

Nel caso in cui la destinazione accessoria sia di tipo residenziale tale disposizione si applica a condizione che sia prodotto vincolo notarile, registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, con il quale risulti che le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

---

#### **ARTICOLO 16. FABBRICATI ACCESSORI**

1. 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.
2. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti, con destinazione d'uso al servizio della residenza (box auto, legnaie, ecc.) e con obbligo di rogito notarile per vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 non è dovuto in quanto tali modeste strutture sono di pertinenza ed accessorie a fabbricati principali esistenti e non creano carico urbanistico di rilievo rispetto all'esistente.
3. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) che non siano o non possano essere legati da vincolo di pertinenzialità a fabbricati principali esistenti, il contributo di costruzione di cui all'art. 16

del D.P.R. n. 380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione nella misura vigente, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di S.C.I.A.

## **ARTICOLO 17. FABBRICATI RURALI NON IN ESENZIONE**

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art. 17 c. 3 lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti:
  - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della D.G.R. n. 107-1659 del 28/11/2005 di approvazione della *"Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all'applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.Lgs. nn. 99/2004 e 101/2005"*, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
  - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
  - c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.
2. L'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
  - a. strutture coperte adibite ad allevamento ed altre strutture coperte chiuse o semichiusate (con pareti su più di un lato): 10% del valore unitario previsto per le attività commerciali di cui alla allegata tabella 2, da calcolarsi sulla SL;
  - b. fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola, non esenti: 100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali, sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi rispettivamente ex D.M. 801/1977 e sulla volumetria lorda.
3. Per gli edifici concessi successivamente al 28/01/1977, sia in area agricola che non, il contributo di costruzione, nel caso di mutamento della destinazione d'uso da rurale a civile, è sempre dovuto con gli criteri di cui precedenti punti 1) e 2).

## **CAPO II: DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **ARTICOLO 18. SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica deliberazione della Giunta Comunale, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi articoli, le obbligazioni indicate al precedente comma.

#### **ARTICOLO 19. CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI SCOMPUTO**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, con applicazione di uno sconto determinato di volta in volta dalla Giunta, in fase di approvazione della convenzione, in base al ribasso medio ottenibile dal mercato per appalti analoghi.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 20. GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui al precedente art. 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
2. La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare, oltre all'I.V.A. e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata 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.

La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole: "*Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'art. 1945 del Codice Civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune*".

### **CAPO III: DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI**

#### **ARTICOLO 21. SOTTOTETTI**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dalla Legge Regionale di riferimento.
2. Per i sottotetti ricompresi nella superficie accessoria sono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione

nella misura del 60% degli importi riferiti alle nuove costruzioni, applicabili alla superficie calpestabile, secondo le definizioni date rispettivamente alla SA e alla SCA dal regolamento edilizio vigente.

3. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. n. 380/2001.

---

#### **ARTICOLO 22. PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/1977 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 primaria 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 effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato.

Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

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 secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal Titolo II, Capo I del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.
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, ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.
6. Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere rilasciate le polizze fideiussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

---

#### **ARTICOLO 23. PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 22.

### **TITOLO III: DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

---

#### **ARTICOLO 24. QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

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

---

#### **ARTICOLO 25. ESCLUSIONI**

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione gli interventi previsti dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

---

#### **ARTICOLO 26. COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI**

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16 c. 9 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività relativo a costruzioni o impianti 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, nella misura di seguito indicata:
  - a. edifici di interesse turistico non di lusso: 5 %;
  - b. edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
  - c. edifici commerciali: 5 %;
  - d. edifici a carattere direzionale: 10 %.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per le varianti ai permessi di costruire o alle segnalazioni certificate d'inizio attività è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

---

#### **ARTICOLO 27. COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI ESISTENTI**

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione all'intero intervento calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo.
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, non può superare il costo per le nuove costruzioni.  
Sono fatte salve le riduzioni di cui al precedente art. 6.
3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione.
4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del prezziario regionale OO.PP., ultimo aggiornamento.

### **TITOLO IV: DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

---

#### **ARTICOLO 28. RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune, a seguito di formale richiesta dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con esclusione degli interessi e delle sanzioni per ritardato pagamento degli importi dovuti, eventualmente maturati e applicate.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del Titolo II Capo II del presente regolamento.
4. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.
5. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione da restituire superi il valore di Euro 5.000,00, l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata in quattro rate eguali:

- a. la prima rata entro 60 giorni dalla richiesta;
  - b. la seconda entro sei mesi dalla richiesta;
  - c. la terza entro dodici mesi dalla richiesta;
  - d. la quarta non oltre diciotto mesi dalla richiesta.
6. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

---

#### **ARTICOLO 29. SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:
  - a. per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
  - b. per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
  - c. per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del c. 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

---

#### **ARTICOLO 30. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art 36 del D.P.R. n. 380/2001, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione.

Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

### **TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

---

#### **ARTICOLO 31. DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui all'art. 16 c. 4 del D.P.R. n. 380/2001, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con D.C.R n. 179/1977 e s.m.i.
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di all'art. 16 c. 9 del D.P.R. n. 380/2001, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. n. 345-19066 del 19/12/1996 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. n. 817-8294 del 21/06/1994.