

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI VOLPIANO



REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____

INDICE

PREMESSA.....	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
<i>Articolo 1 - Oggetto</i>	5
<i>Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo</i>	5
<i>Articolo 3 - Procedimento.....</i>	5
<i>Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento.....</i>	6
<i>Articolo 5 – Esclusioni</i>	6
<i>Articolo 6 - Riduzioni</i>	6
TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
Capo I – Oneri Tabellari	7
<i>Articolo 7 – Determinazione dell'importo</i>	7
<i>Articolo 8 – Mutamento della destinazione d'uso.....</i>	7
<i>Articolo 9 – Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività</i>	8
<i>Articolo 10 – Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti</i>	8
<i>Articolo 11 - Interventi residenziali</i>	8
<i>Articolo 12 – Interventi per attività produttive</i>	8
<i>Articolo 13 - Interventi per attività turistiche - ricettive</i>	8
<i>Articolo 14 - Interventi per attività commerciali e direzionali</i>	8
<i>Articolo 15 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private.....</i>	9
<i>Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....</i>	9
<i>Articolo 17 - Destinazioni miste</i>	9
<i>Articolo 18 - Interventi in area agricola non in esenzione</i>	9
<i>Articolo 19 - Fabbricati ex rurali.....</i>	9
<i>Articolo 20 – Monetizzazione di aree per standard di servizi</i>	10
Capo II - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	11
<i>Articolo 21 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....</i>	11
<i>Articolo 22 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo</i>	11
<i>Articolo 23 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....</i>	11

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE.....	11
<i>Articolo 24 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione</i>	11
<i>Articolo 25 - Esclusioni.....</i>	12
<i>Articolo 26 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici</i>	12
<i>Articolo 27 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.....</i>	12
TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE	13
<i>Articolo 28 - Restituzione del contributo</i>	13
<i>Articolo 29 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo</i>	13
<i>Articolo 30 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 36.....</i>	13
<i>Articolo 31 – Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 37</i>	14
<i>Articolo 32 – Comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 6bis</i>	14
<i>Articolo 33 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica</i>	14
<i>Articolo 34 - Determinazione della sanzione per opere soggette a fiscalizzazione ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 34.....</i>	14
<i>Articolo 35 - Determinazione della sanzione per opere soggette a modifiche della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 32.....</i>	15
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	15
<i>Articolo 36 - Disposizioni transitorie</i>	15
NOTE.....	15
ELENCO ALLEGATI	16
<i>Allegato 1 – Tabella Contributo di costruzione</i>	
<i>Allegato 2 – Tabella per il calcolo del costo di costruzione (modello 801/77)</i>	
<i>Allegato 3 – Modello per la determinazione Contributo di Costruzione e monetizzazione</i>	
<i>Allegato 4 – Modello di richiesta rateizzazione del contributo di costruzione</i>	
<i>Allegato 5 – Modello di calcolo fiscalizzazione</i>	

PREMESSA

- a. L'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, obbligava alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in presenza di trasformazioni edilizie o urbanistiche. L'art. 5 della stessa legge attribuiva ai Comuni il compito di fissare – *con propria deliberazione* – l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b. L'art. 51 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n° 56 e s. m. ed i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali siano le opere di urbanizzazione, distinguendole in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.
- c. Con deliberazione n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art. 5 della Legge 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.
- d. Con deliberazione n° 615/CR-1660 del 01 febbraio 2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.
- e. Le tabelle parametriche regionali valgono per tutti i Comuni della Regione: compete, allora, a ciascun Comune fissare in concreto l'incidenza del contributo concessorio afferente alle opere di urbanizzazione, mediante adeguamento alla propria condizione. Alcuni parametri regionali non presentano margini di discrezionalità; altri comportano invece l'esercizio, seppur limitato, di quest'ultima. Il Consiglio Comunale di Volpiano ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dianzi indicato, con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28/04/2022 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del valore di monetizzazione standard urbanistici".
- f. L'art. 7 della Legge 24 dicembre 1993 n° 537, 1° comma, fissa le norme relative all'aggiornamento della quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione, stabilendo che "Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28.01.1977 n° 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale"; la citata norma muta in maniera rilevante l'impianto della previgente disciplina dettata dall'art. 5 della Legge 10/77, che nella sua letteralità non prevedeva a carico di alcun soggetto istituzionale né obblighi, né semplici oneri di aggiornamento della componente del contributo concessorio in parola.
- g. La Regione Piemonte ha approvato la Legge 08 luglio 1999, n° 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 - Tutela e uso del suolo -", con la quale sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse.
- h. Il 30 giugno 2003 è entrato in vigore il D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e s. m. ed i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. Edilizia) il quale ha introdotto anche una nuova disciplina relativa al contributo di costruzione annullando le precedenti normative in materia.
- i. La Regione Piemonte ha approvato con Legge 4 ottobre 2018 n. 16 e s.m.i. le "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana". All'art. 6 (*Misure per il recupero dei sottotetti*), vengono fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza. All'art. 7 (*Norme per il recupero funzionale dei rustici*) vengono invece stabiliti i relativi criteri per la corresponsione del contributo concessorio, nel caso di recupero al solo scopo residenziale.

Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione, è disciplinata - nel territorio del Comune di Volpiano - dalle disposizioni che seguono.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
2. Ai fini del presente regolamento gli interventi che possono comportare aumento del carico urbanistico sono:
 - a. nuova edificazione
 - b. completamento
 - c. ampliamento
 - d. sostituzione edilizia
 - e. ristrutturazione edilizia
 - f. demolizione con ricostruzione
 - g. ristrutturazione urbanistica
 - h. mutamento della destinazione d'uso.

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19 (residenziali, commerciali, turistico ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo del presente regolamento).

Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo

3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della SCIA o SCIA alternativa a PDC, nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99.
4. S'intende per data del rilascio quella di sottoscrizione dell'atto di permesso di costruire da parte dell'autorità comunale competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Articolo 3 - Procedimento

- j. Alla presentazione di istanze soggette a contributo di costruzione (permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire e SCIA) sono allegati il computo metrico estimativo basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte, ovvero le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente, nonché il calcolo degli oneri di urbanizzazione, se dovuti (cfr. "Tabella Contributo di Costruzione" allegata in calce).
- k. Il contributo di costruzione viene determinato dal progettista dell'intervento e verificato dal Comune (cfr. "Modello per la determinazione Contributo di Costruzione e monetizzazione" allegata in calce).

1. La firma del computo metrico dell'intervento da parte del progettista, costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio- impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. L'interessato può chiedere che la quota del contributo di costruzione venga corrisposta in quattro rate eguali; la prima rata da versare prima dell'ottenimento del titolo edilizio, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro dodici mesi e la quarta entro diciotto mesi, comunque non oltre la data di comunicazione di fine lavori, se antecedente ai diciotto mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.
2. Le rate di cui sopra sono previste anche per le istanze di sanatoria, come da deliberazione della Giunta comunale n. 77 del 26/04/2010.
3. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune (cfr. modello "rateizzazione del contributo di costruzione" allegato in calce).
4. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale e maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune.
5. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento del pagamento dell'intero importo dovuto.
6. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane, in caso contrario, responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 5 – Esclusioni

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi elencati nella "Tabella Contributo di Costruzione" allegata in calce.
2. L'esonero ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall'interessato ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso dei requisiti.
3. Gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari residenziali, perdono l'esonero dal contributo di costruzione se nello stesso quinquennio sono richiesti più interventi separati; in questo caso il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta.

Articolo 6 – Riduzioni

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione gli interventi seguenti, previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.:
 - a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380;

- b. interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 - c. interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata all'intero Costo di Costruzione determinato con Modello 801 del 10.05.1977 e al 50% degli oneri di urbanizzazione gli interventi di recupero di sottotetti agibili di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del PRGC.

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Oneri Tabellari

Articolo 7 – 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 alla presente disciplina e redatte sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Volpiano.
2. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tariffe comunali vigenti per la quantità edificata, quali Volume e SLP/SUL come da P.R.G.C.
3. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale (con esclusione degli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo di cui alla L.R. 16/18 e s.m.i. la quale dispone diversamente); alla superficie lorda di pavimento (SLP/SUL) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali, artigianali ed industriali.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento (cfr. "Tabella Contributo di Costruzione" allegata in calce).

Articolo 8 – Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso, anche in assenza di opere edilizie e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione. Gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
2. Per le residenze rurali edificate prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977, il passaggio dall'utilizzo "rurale" (da parte dell'imprenditore agricolo a servizio della conduzione dell'azienda agricola) all'utilizzo ex rurale o "civile" (da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo e per esigenze abitative svincolate dalla conduzione del fondo) non configura alcuna modifica della destinazione d'uso giuridicamente rilevante; per le residenze rurali realizzate a far data dall'entrata in vigore della L. n. 10/1977, il passaggio dall'utilizzo "rurale" all'utilizzo "civile", per le esigenze abitative svincolate dalla conduzione del fondo degli immobili ex rurali, si configura come una modificazione della destinazione d'uso giuridicamente rilevante. Quest'ultima condizione determina la decadenza dal beneficio dell'esenzione dal contributo di concessione di cui aveva beneficiato il titolo originario e, pertanto, gli interventi edilizi prevedono

la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti e del costo di costruzione come attualmente disciplinati.

3. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
4. Ai sensi del 3° comma dell'art. 19 del D.P.R. n. 380 /01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

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 con le tariffe vigenti al momento della richiesta di variante.

Articolo 10 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art. 15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio.

Articolo 11 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume dell'intervento, determinato secondo le definizioni dell'art. 12 delle NTA del PRGC vigente, e dalle tariffe comunali vigenti.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della SLP/SUL dell'intervento come definita dal P.R.G.C., e dalle tariffe comunali vigenti.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti di cui al presente articolo, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo ulteriore pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 13 - Interventi per attività turistiche e ricettive

1. Per gli interventi turistici, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume/SUL dell'intervento, come definiti dal P.R.G.C., e dalle tariffe comunali vigenti.

Articolo 14 - Interventi per attività commerciali e direzionali

1. Per gli interventi per attività commerciali, turistiche e direzionali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della SLP/SUL dell'intervento come

definita dal P.R.G.C., e dalle tariffe comunali vigenti.

2. Per casi di eventuali esoneri dal contributo di costruzione in addensamento storico rilevante A1, trova applicazione quanto approvato nella D.C.C. n. 93/2006 del 24.11.2006.

Articolo 15 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
 - a. secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
 - b. secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della superficie trasformata con le tariffe comunali vigenti.

Articolo 17 - Destinazioni miste

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

Articolo 18 – Interventi in area agricola non in esenzione

2. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della “Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05”, pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;

Articolo 19 – Fabbricati ex rurali

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

1.1. Edifici in AREA AGRICOLA (di imprenditori agricoli):

1.1.1. **gli edifici principali e accessori adiacenti di originario impianto rurale, racchiusi in volume (stalle, depositi, ecc.):** l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.

1.1.2. Per le residenze rurali edificate prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977, il passaggio dall'utilizzo "rurale" (da parte dell'imprenditore agricolo a servizio della conduzione dell'azienda agricola) all'utilizzo ex rurale o "civile" (da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo e per esigenze abitative svincolate dalla conduzione del fondo) non configura alcuna modifica della destinazione d'uso giuridicamente rilevante; per le residenze rurali realizzate a far data dall'entrata in vigore della L. n. 10/1977, il passaggio dall'utilizzo "rurale" all'utilizzo "civile", per le esigenze abitative svincolate dalla conduzione del fondo degli immobili ex rurali, si configura come una modificazione della destinazione d'uso giuridicamente rilevante. Quest'ultima condizione determina la decadenza dal beneficio dell'esenzione dal contributo di concessione di cui aveva beneficiato il titolo originario e, pertanto, gli interventi edilizi prevedono la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti e del costo di costruzione come attualmente disciplinati.

1.2. Edifici IN AREE NON AGRICOLE:

1.2.1. **gli edifici principali e accessori adiacenti di originario impianto rurale, racchiusi in volume (stalle, depositi, ecc.):** in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi.

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

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

2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.

Articolo 20 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo per la monetizzazione delle aree a verde e per parcheggi pubblici è definito dalle tariffe comunali vigenti, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 110 del 18/12/2008 e Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 28/04/2022.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.

Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 21 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorché esterne all'ambito d'intervento.
2. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale.
3. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabiliti nel Decreto Legislativo 50/2016 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e s.m.i.

Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

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

Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, anteriormente alla stipula della convenzione.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare 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.

TITOLO III – 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 dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.

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'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva), si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n° 801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.
3. Il 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).
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato in riferimento alle diverse attività.

Articolo 27 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti (escluso il recupero dei sottotetti e dei rustici ai sensi della L.R. 16/18 e s.m.i.), il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:
 - a. per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - c. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - d. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
2. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario edito dalla Regione Piemonte ultimo aggiornamento. L'ufficio comunale preposto controlla i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati.

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE

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 da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'applicazione degli interessi legali.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. Il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.
4. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

Articolo 29 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta, ai sensi dell'art.42 del T.U. Edilizia:
 - a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. L'applicazione delle sanzioni avviene secondo le seguenti modalità:
 - a. scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto (rata "OO.UU."), il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative – di cui ai precedenti commi –, intimando il pagamento alle scadenze previste oppure, se successive, entro 30 giorni dal ricevimento della notifica.
 - b. Entro i suddetti termini è possibile, altresì, presentare eventuali controdeduzioni.
 - c. Non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.
5. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma, l'Autorità comunale preposta procede in via ingiuntiva per il recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

Articolo 30 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 36

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione), determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I, II e III del presente Regolamento, ma in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., come

previsto all'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i.,

2. L'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione non potranno essere comunque inferiori a € 516,00 per ciascuno.
3. Il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di "sanatoria".
4. Qualora l'intero intervento richiesto con PDC in sanatoria sia riconducibile a S.C.I.A. di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. la sanzione verrà calcolata in base ai disposti della D.G.C. n. 30 del 09.03.2020.

Articolo 31 – Segnalazione Certificata di inizio Attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 37

1. La Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, articolo 37, è subordinato al pagamento delle sanzioni pecuniarie ivi previste.
2. Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono state stabilite con DGC n. 30 del 09/03/2020.
3. In caso di eventuali contestazioni sull'applicazione della sanzione emessa ai sensi della DGC n. 30 del 09/03/2020, si demanda all'Agenzia del Territorio la valutazione dell'aumento di valore dell'immobile e verrà quindi stabilita la sanzione proporzionale, calcolata secondo la DGC n. 130 del 14/07/2011.
4. Per interventi in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 37 comma 5, la Segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516.
5. Per gli interventi di cui all'articolo 37 comma 1, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516.

Articolo 32 – Comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 6bis

1. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000 per unità immobiliare. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 33 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità urbanistica per opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità viene calcolata seguendo i gli indirizzi applicativi, approvati con DGC n. 109 del 27/08/2020.

Articolo 34 - Determinazione della sanzione per opere soggette a fiscalizzazione ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 34

1. Gli interventi di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i, sono subordinati alla sanzione pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere

adibite ad usi diversi da quello residenziale e pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale (cfr. modello "calcolo fiscalizzazione" allegato in calce).

Articolo 35 - Determinazione della sanzione per opere soggette a modifiche della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., articolo 32

1. Gli interventi di cui all'art. 32 comma 1 lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i e all'art. 6 lettera d) della LR 19/99, sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di urbanizzazione, determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, ma in misura doppia, relativi alla porzione di immobile traslata, non coincidente con la parte autorizzata. Agli oneri così determinati, verranno detratti gli oneri relativi alla porzione non realizzata e sommati quelli della porzione coerente, qualora quest'ultima non sia stata versata con il provvedimento autorizzativo originario.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 36 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore il giorno stesso dell'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, siano già stati comunicati gli importi dovuti.
3. Per le casistiche non contemplate nel presente provvedimento, si rimanda al DPR 380/01 e s.m.i.

NOTE

- a) Deliberazione Consiglio Comunale n. 93 del 24.11.2006 ad oggetto "P.R.G.C. - Addensamento storico rilevante "A1" ad esclusione dell'area denominata "RU7". Esenzione contributo di costruzione."
- b) Deliberazione Consiglio Comunale n. 110 del 18.12.2008 ad oggetto: "Determinazione costo al mq. di aree per attrezzature e servizi - art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Modifiche".
- c) Deliberazione Giunta Comunale n. 77 del 26/04/2010 ad oggetto: "Indirizzi in merito all'estensione della rateizzazione del contributo di costruzione, a titolo di oblazione, di cui all'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., per il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria".
- d) Deliberazione Giunta Comunale n. 130 del 14.07.2011 ad oggetto: "Determinazioni delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e s.m.i. per interventi eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)".
- e) Deliberazione Giunta Comunale n. 30 del 09.03.2020 ad oggetto: "Individuazione dei criteri e articolazione fasce di riferimento ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i".
- f) Deliberazione Giunta Comunale n. 109 del 27.08.2020 ad oggetto: "Accertamento di compatibilità paesaggistica e relativa sanzione pecuniaria di cui all'art. 1 comma 37 della Legge 15/12/2004 n. 308. Indirizzi applicativi".
- g) Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2022 ad oggetto: "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del valore di monetizzazione standard urbanistici".

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Tabella Contributo di costruzione

Allegato 2 - Tabella per il calcolo del costo di costruzione (modello 801/77)

Allegato 3 - Modello per la determinazione Contributo di Costruzione e monetizzazione

Allegato 4 - Modello di richiesta rateizzazione del contributo di costruzione

Allegato 5 - Modello di calcolo fiscalizzazione