

Regione Piemonte Provincia Novara  A.S.L. n.° 13	Comune di <b>ROMENTINO</b>		
	delibera C.C. n. 30 del 06.05.2008 divenuta esecutiva il 31.05.2008		
	Il Sindaco	Il Segretario comunale	Il Professionista
aggiornamento:	Il Responsabile del procedimento		
MARZO 2008			
	Titolo dell'elaborato:		
	Adeguamento del contributo di costruzione		

**REGOLAMENTO  
PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

<b>TITOLO I</b>	<b>GENERALITÀ</b>		
Art. 1.1	Oggetto e finalità .....	pag.	2
Art. 1.2	Definizioni e riferimenti normativi .....	pag.	2
Art. 1.3	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	pag.	4
<b>TITOLO II</b>	<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>		
Art. 2.1	Tipi d'intervento soggetti a contributo di costruzione .....	pag.	5
Art. 1.2	Contributo per oneri di urbanizzazione .....	pag.	5
Art. 2.3	Contributo per costo di costruzione .....	pag.	6
Art. 2.4	Esonero dal contributo di costruzione .....	pag.	6
Art. 2.5	Riduzione del contributo di costruzione .....	pag.	6
Art. 2.6	Mutamento della destinazione d'uso .....	pag.	7
Art. 2.7	Casi particolari di applicazione del contributo di costruzione .....	pag.	8
<b>TITOLO III</b>	<b>CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>		
Art. 3.1	Principio di equivalenza .....	pag.	9
Art. 3.2	Determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione .....	pag.	9
Art. 3.3	Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione .....	pag.	9
Art. 3.4	Stima analitica degli oneri di urbanizzazione .....	pag.	9
Art. 3.5	Determinazione del contributo per costo di costruzione .....	pag.	10
Art. 3.6	Costo documentato di costruzione .....	pag.	11
Art. 3.7	Quantità edificata per il computo del contributo .....	pag.	11
Art. 3.8	Recupero del patrimonio edilizio esistente .....	pag.	12
Art. 3.9	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	pag.	13
Art. 3.10	Recupero funzionale dei rustici .....	pag.	13
Art. 3.11	Edilizia pubblica, convenzionata e piani per insediamenti produttivi .....	pag.	13
Art. 3.12	Interventi in territorio agricolo .....	pag.	14
Art. 3.13	Attività ricreative e sportive all'aperto .....	pag.	15
Art. 3.14	Determinazione del contributo per il permesso di costruire in sanatoria .	pag.	16
<b>TITOLO IV</b>	<b>ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE E SCOMPUTI</b>		
Art. 4.1	Strumenti urbanistici esecutivi ed interventi convenzionati .....	pag.	17
Art. 4.2	Convenzionamento, progettazione, approvazione, assegnazione, garanzie	pag.	17
Art. 4.3	Modalità e termini di esecuzione .....	pag.	19
Art. 4.4	Varianti in corso d'opera .....	pag.	20
Art. 4.5	Trasferimento delle opere al Comune .....	pag.	20
Art. 4.6	Trasferimento degli obblighi .....	pag.	20
Art. 4.7	Esecuzione sostitutiva delle opere di urbanizzazione .....	pag.	20
<b>TITOLO V</b>	<b>CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>		
Art. 5.1	Determinazione temporale del contributo .....	pag.	21
Art. 5.2	Comunicazione dell'importo del contributo .....	pag.	21
Art. 5.3	Tempi e modi per il pagamento, garanzie finanziarie .....	pag.	21
Art. 5.4	Rimborso di somme pagate .....	pag.	22
Art. 5.5	Ritardato od omesso versamento, sanzioni applicabili .....	pag.	22
Art. 5.6	Procedure di applicazione delle sanzioni .....	pag.	23
Art. 5.7	Caratteristiche delle garanzie finanziarie .....	pag.	23
Art. 5.8	Vulture delle garanzie finanziarie .....	pag.	23
<b>TITOLO VI</b>	<b>NORME FINALI</b>		
Art. 6.1	Applicazione del regolamento .....	pag.	24
Art. 6.2	Destinazione dei proventi .....	pag.	24
Art. 6.3	Aggiornamento del contributo di costruzione .....	pag.	24
Art. 6.4	Riferimento a norme di legge .....	pag.	24

# **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **TITOLO I GENERALITA'**

### **Art. 1.1 OGGETTO E FINALITA'**

1. Il presente Regolamento individua i criteri per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 s.m.i. (testo unico dell'edilizia); il contributo è definito per gli oneri di urbanizzazione in tabelle parametriche (Tabella n. 1, 2, 3, 4 e Tabella A, B, B.1, B.2, B.3, C) e per il costo di costruzione in altre tabelle o modelli.
2. Salvo quanto disposto ai successivi articoli, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. La denuncia di inizio attività (DIA), in alternativa al permesso di costruire nei casi precisati nei successivi articoli, è soggetta al contributo di costruzione.
4. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, ove ammissibile dalle norme del PRGC, mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio attività (DIA), è soggetto a contributo di costruzione.

### **Art. 1.2 DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenute nella normativa tecnica del PRGC e/o nel Regolamento Edilizio e/o in norme settoriali; altre definizioni sono precisate, e rese prevalenti per l'applicazione del contributo di costruzione, nel presente Regolamento.
2. Ai fini del presente Regolamento, sono valide anche le seguenti definizioni:
  - a) Carico urbanistico: è l'effetto prodotto dall'insediamento primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) che determina domanda di strutture ed opere collettive (opere pubbliche in genere, strade, fognature, condutture e reti), in dipendenza del numero di persone insediate su di un determinato territorio; le strutture e le opere collettive devono essere proporzionate all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte, con riferimento a standard di legge.
  - b) Varianti sostanziali: sono quelle ove si verificano una o più delle seguenti condizioni, con obbligo di richiesta di variante prima dell'inizio dei lavori:
    - mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30% della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a mq 20 per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria urbanistica principale di cui all'art. 2.3.2 delle NTA del PRGC e dell'art. 2.6;
    - aumento di entità superiore al 5% di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria con esclusione delle cubature accessorie ed i volumi tecnici;
    - modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
    - varianti che riguardano immobili sottoposti a vincoli.

c) Superfici da computare per il costo di costruzione di edifici residenziali: sono definiti i seguenti criteri di calcolo:

Sc = Superficie complessiva, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed accessori;

Su = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi, compresi gli accessori interni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, armadi a muro e sottoscala, di logge e di balconi;

Snr = Superficie non residenziale, è quella destinata a servizi ed accessori, esclusi gli accessori interni, misurata con i criteri predetti, e riguardante:

a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole e collettive, compresi gli spazi coperti di manovra;

c) androni di ingresso e porticati liberi, ad uso privato;

d) logge e balconi;

Sn = Superficie netta di ambienti destinati ad attività commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, da ricomprendere nel calcolo di edifici residenziali qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa) calcolati al 60% non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile (Su);

Sa = Superficie di accessori relativi agli ambienti della precedente Sn, misurati con i criteri della precedente Su.

d) Edificio unifamiliare (art. 2.4, comma 1°, punto 2): deve intendersi non solo l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia e completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello che, pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune con essi i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti.

e) Edilizia residenziale convenzionata, prima abitazione (art. 2.5, comma 1°, punto 2): le caratteristiche delle abitazioni di edilizia convenzionata e agevolata sono le seguenti:

Su = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi non superiore a mq 95, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; viene altresì computata quella del vano scala, comprensivo dei pianerottoli, all'interno dell'alloggio se si tratta di scala 'aperta', cioè non delimitata da pareti a tutta altezza;

Snr = Superficie non residenziale, è quella descritta ai successivi punti a) e b), non superiore al 40% della superficie utile (Su):

a) Superficie non residenziale, di pertinenza dell'alloggio:

è quella risultante dalla somma delle superfici nette relative all'alloggio unifamiliare quali logge, balconi, terrazzi, cantine, soffitte e al vano scala interno all'alloggio se trattasi di scala 'chiusa', delimitata cioè da pareti a tutta altezza;

b) Superficie non residenziale di pertinenza dell'organismo abitativo:

è quella risultante dalla somma delle superfici nette di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi anche se destinati a verde o ad aiuole, volumi tecnici quali vano scala, locali motore, ascensori, cabina idrica ed elettrica, centrale termica, locali immondizia, spazi disimpegno e corridoi, cantine, locali contatori, spazi coperti di manovra (corsie e rampe) relativi alle autorimesse, altri locali ad uso collettivo a stretto servizio della residenza;

c) Autorimesse:

la superficie massima consentita per ogni autorimessa o posto macchina coperto è di mq 18 per alloggio; le superfici relative agli spazi coperti di manovra (corsie e rampe) possono essere in parte incluse nel 40% della Snr e in parte computate nei mq 18 riservati alle autorimesse o posti auto coperti;

d) Altezze:

l'altezza netta delle abitazioni, misurata al netto tra pavimento e soffitto, deve essere di m 2,70 per gli spazi ad uso abitazione (cucina, soggiorno, letto, studio); per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) non meno di m 2,40.

- f) Opere di urbanizzazione primaria di quartiere: il quartiere è la porzione di centro abitato caratterizzata da una certa unitarietà insediativa e con una particolare fisionomia sotto il profilo infrastrutturale e socioeconomico; le opere di urbanizzazione primaria di quartiere sono gli impianti di pubblica utilità necessari alla popolazione ivi insediata o da insediare (parcheggi, giardini, e simili) in modo che gli abitanti trovino in loco quanto è necessario per la loro vita quotidiana.

### **Art. 1.3**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. Ai fini del presente Regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate all'art. 51 della LR 56/77 s.m.i., integrate con quelle previste dal DPR 380/01 s.m.i..
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi:
  - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
  - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico, comprese le piste ciclabili, ponti, segnaletica e simili;
  - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
  - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
  - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
  - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);
  - h) infrastrutture per comunicazione elettronica per impianti radioelettrici ed opere relative, cavi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
  - c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
  - d) edifici per il culto;
  - e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
  - f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
  - g) sono comprese nelle attrezzature sanitarie le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
4. Le opere di urbanizzazione indotta sono relative ai seguenti interventi:
  - a) parcheggi in superficie, soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
  - b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
  - c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
  - d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
  - e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi o laghi;
  - g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
  - h) reti di comunicazione telematiche.

## **TITOLO II**

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 2.1**

##### **TIPI D'INTERVENTO SOGGETTI A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. I tipi d'intervento sono definiti nel RE e nelle NTA del PRGC; costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire oneroso:
  - a) nuova costruzione (nuova costruzione in ampliamento e sopraelevazione),
  - b) ristrutturazione urbanistica,
  - c) sostituzione edilizia,
  - d) demolizione con ricostruzione,
  - e) ristrutturazione edilizia di tipo B,
  - f) ristrutturazione edilizia di tipo A,
  - g) ristrutturazione edilizia di tipo A e B per recupero ai fini abitativi di sottotetti e dei rustici,
  - h) mutamento della destinazione d'uso solo per gli immobili compresi nelle zone omogenee A; sono esclusi i mutamenti fino a mc 400 e mq 100 di superficie utile lorda, compatibili con le NTA del PRG e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per destinazioni d'uso proprie e ammesse,
  - i) mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie; sono esclusi i mutamenti fino a mc 400 e mq 100 di superficie utile lorda, compatibili con le NTA del PRG e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per destinazioni d'uso proprie e ammesse.
2. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati con DIA onerosa interventi di:
  - a) sostituzione edilizia,
  - b) demolizione con ricostruzione,
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B,
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B per recupero ai fini abitativi di sottotetti e dei rustici,
  - e) interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, disciplinati da SUE, ai sensi dell'art. 22, comma 3°, lettera b) del DPR 380/01 s.m.i.
3. Gli interventi di cui all'art. 22, comma 3°, lettera c) del DPR 380/01 s.m.i., con DIA in alternativa al permesso di costruire, non sono ammessi in attuazione delle previsioni del PRGC.

#### **Art. 2.2**

##### **CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive (industriali o artigianali), commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, agricole ove applicabili, di servizio, sono determinati con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di costi e coefficienti determinati con stime sintetiche o, in particolari casi, con stime analitiche, meglio precisati ai successivi artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.
2. Gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comportano la corresponsione di un contributo necessario al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva; considerate le attività insediate ed insediabili, si assumono le seguenti percentuali di applicazione, aggiuntive agli oneri primari e secondari di cui alle tabelle richiamate all'art. 1.1, comma 1°:
  - 1) attività industriali e artigianali: 50% della quota per opere di urbanizzazione 1° e 2°;
  - 2) attività di logistica delle merci: 60% della quota per opere di urbanizzazione 1° e 2°.
3. Gli oneri di urbanizzazione determinati con stima sintetica non comprendono le spese e i contributi per la realizzazione delle reti distributive dell'energia elettrica, del telefono e delle reti informatiche, del gas metano; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi da parte dell'utenza; anche le spese di allaccio ai servizi di rete non sono comprese e, se richieste, dovranno essere corrisposte.

**Art. 2.3**  
**CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale prevalente, il costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione con criteri applicativi, maggiorazioni, aliquote per caratteri tipologici e parametri funzionali degli edifici; è aggiornato autonomamente dal Comune.
2. Per gli interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi con applicazione di aliquota forfettaria fissa definita dalla Regione.
3. Per gli interventi su edifici a destinazione commerciale, turistica e ricettiva, direzionale, per servizi, il costo di costruzione è determinato mediante applicazione di una aliquota del costo documentato di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività, meglio precisato al successivo art. 3.5.

**Art. 2.4**  
**ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nel caso di:
  - 1) 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, come definito all'art. 1, comma 1°, del D.lgs. 99/04 (imprenditore agricolo professionale) e all'art. 2135 del codice civile;
  - 2) interventi di ristrutturazione di tipo A e B e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda, di edifici unifamiliari residenziali, con le precisazioni dell'art. 3.8 comma 1°;
  - 3) impianti, attrezzature, opere pubbliche o d'interesse pubblico realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o d'interventi edilizi diretti convenzionati;
  - 4) interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - 5) 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 artistico - storica e ambientale;
  - 6) interventi per la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico e parcheggi privati su aree scoperte, ad esclusivo uso dei residenti o dei dipendenti di attività produttive, commerciali, turistiche e ricettive, per servizi, nei limiti minimi fissati dalle NTA del PRGC;
  - 7) mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, fino a mc 400 e mq 100 di superficie utile lorda, compatibili con le NTA del PRG e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per destinazioni d'uso proprie e ammesse.
  - 8) modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, di cui all'art. 2.3.1 delle NTA del PRGC, subordinata a DIA;
  - 9) ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti od atti accertati, colposi o dolosi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, ai sensi dell'art. 69 del Regolamento Edilizio, oppure la ricostruzione di edifici che minacciano di crollare per gli stessi eventi o fatti indicati nell'art. 69 del RE medesimo e per i quali è stata emessa apposita ordinanza.

**Art. 2.5**  
**RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Sono soggetti al pagamento della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
  - 1) interventi di edilizia abitativa convenzionata, anche su edifici esistenti, realizzati nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 1°, e art. 18 del testo unico dell'edilizia;

- 2) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, fermo il rispetto dell'art. 9 della legge 94/82 per le caratteristiche dell'abitazione e la stipula di convenzione;
  - 3) interventi di cui alla legge 167/62 per l'edilizia economica e popolare, limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
  - 4) interventi destinati ad attività produttive (industriali o artigianali) dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, compresi gli uffici che svolgono funzioni strumentali e funzionali rispetto alla produzione industriale, con le precisazioni dell'art. 2.2, comma 2°.
2. Sono soggetti al pagamento della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione i seguenti interventi:
- 1) interventi per la realizzazione di superfici e volumi esclusi dal calcolo della superficie utile lorda (Sul), fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive (industriali o artigianali) per i quali la quota di contributo del costo di costruzione non è dovuta;
  - 2) interventi per la realizzazione di parcheggi, anche su più livelli, in edifici interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali e/o di servizio.
3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
4. Il contributo di costruzione può essere ridotto, con specifiche deliberazioni, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di incentivi per soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; nello stesso modo possono definirsi agevolazioni dirette alla conservazione e al ripristino di elementi costruttivi ritenuti essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati, nonché agevolazioni per interventi edilizi diretti al superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 2.6** **MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 8 della LR 19/99 e meglio precisate all'art. 2.3.1 delle NTA del PRGC, definite come categorie urbanistiche principali:
  - a) destinazioni residenziali
  - b) destinazioni ricettive
  - c) destinazioni produttive
  - d) destinazioni commerciali
  - e) destinazioni direzionali
  - f) destinazioni agricole
  - g) destinazioni di servizio.
2. L'articolazione delle destinazioni d'uso all'interno delle categorie urbanistiche principali, il riparto percentuale previsto nelle rispettive aree omogenee e per i distinti edifici, le ammissibilità, sono contenute nelle NTA del PRGC alle quali si rinvia.
3. I mutamenti della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie urbanistiche principali; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; l'importo corrispondente al saldo, se positivo, deve essere versato; non si darà luogo a rimborso nel caso di congruagli negativi.
4. Il mutamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è soggetto al contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione.
5. Il mutamento della destinazione d'uso, con opere edilizie, è soggetto al contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione.
6. Qualora le destinazioni d'uso delle attività produttive (industriali o artigianali), commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, agricole, di servizio, siano modificate nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.



## **Art. 2.7**

### **CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio esistente, a diversa destinazione di zona, che determinano incremento di superficie utile lorda (Sul) o aumento del carico urbanistico, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione se dovuta; si rinvia all'art. 3.8 per i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono soggetti al contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione, in analogia alla nuova edificazione, con riferimento alla specifica destinazione d'uso.
3. Le superfici accessorie sono computate in base ai costi afferenti la destinazione d'uso dell'edificio principale.
4. Nel caso in cui l'intervento interessi diverse destinazioni d'uso ricomprese nello stesso edificio, il contributo di costruzione risulterà dalla somma degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativa alle singole parti dell'intervento, secondo le rispettive destinazioni d'uso.
5. Qualora all'intervento edilizio (ristrutturazione, ampliamento, sopralzo) si aggiunga anche il mutamento della destinazione d'uso, il contributo di costruzione si ottiene sommando all'onere relativo alla destinazione preesistente (di decollo), l'onere afferente il mutamento della destinazione d'uso relativo alla nuova destinazione (di atterraggio), a condizione, però, di non superare complessivamente l'onere della nuova destinazione calcolata per intero.
6. Le varianti ai permessi di costruire onerosi o alle DIA onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante sia con DIA in variante, comportano l'adeguamento del contributo di costruzione; sono riconosciute le quote già corrisposte.
7. Le varianti definite 'sostanziali' comportano la nuova determinazione del contributo di costruzione relativo all'intera opera assentita; sono riconosciute le quote già corrisposte o il rimborso di somme pagate come previsto all'art. 5.4.
8. Nel caso in cui il permesso di costruire è decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio, non ultimata nel termine stabilito, è subordinata al rilascio di nuovo permesso, ovvero a DIA, per le opere ancora da realizzare con adeguamento del contributo di costruzione; sono riconosciute le quote già corrisposte.
9. Gli spazi per l'esercizio di arti e professioni direttamente connessi con l'abitazione (uffici e studi professionali, legali, tecnici, contabili, poliambulatori, medici, odontoiatrici, infermieristici, fisiatrici e per la cura della persona) e le attività artigianali non strumentali, la cui dimensione non superi i 100 mq di Sul e che per la loro realizzazione o trasformazione non comportino modifiche alle caratteristiche igienico-edilizie ed impiantistiche proprie delle abitazioni, sono ad esse equiparate; in difformità di tali presupposti, la destinazione d'uso è quella direzionale, commerciale o per servizi.
10. Alle strutture denominate 'Centri di custodia oraria – baby parking' di cui alla DGR n. 19-1361 del 20.11.2000 e simili, realizzate in edifici residenziali esistenti, si applicano per gli oneri di urbanizzazione le tariffe relative alla residenza, per il costo di costruzione il 5% di 1/3 del costo documentato di costruzione.
11. Ogni qualvolta si conguaglia il contributo per opere di urbanizzazione, si procede come segue:
  - a) si determinano gli oneri di urbanizzazione dovuti per il progetto 'post trasformazione';
  - b) si determinano gli oneri di urbanizzazione che sarebbero dovuti, con le tabelle parametriche vigenti, per la condizione 'ante trasformazione';
  - c) si sottrae l'importo sub b) dall'importo sub a).
12. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, complessivi dell'intervento, sono determinati separatamente; ove uno di tali importi sia negativo non si procede alla somma algebrica. Gli importi negativi non danno luogo a rimborsi a carico del Comune.

## **TITOLO III**

### **CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 3.1**

##### **PRINCIPIO DI EQUIVALENZA**

1. Il contributo da versare in corrispettivo monetario per gli oneri di urbanizzazione primaria, in particolare per le zone di completamento e nuovo impianto urbanistico, non può essere inferiore al valore reale del costo valutato con stima analitica, dovendo sempre essere rispettato il principio dell'equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere.

#### **Art. 3.2**

##### **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è, per la verifica del principio di equivalenza, pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; la realizzazione diretta delle opere può essere autorizzata, in toto o in parte, con stima analitica, quando è presente almeno uno dei seguenti requisiti:
  - a) costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi ed attrezzature;
  - b) costituire il completamento di un'opera d'urbanizzazione secondaria già iniziata dal Comune;
  - c) costituire concorso alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione secondaria di cui il Comune abbia almeno programmato l'intervento con atto deliberativo;
  - d) costituire un intervento di tipo strutturale o funzionale relativo ad un immobile destinato a servizi tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi una più ampia dotazione di servizi ed attrezzature o un migliore utilizzo dell'immobile se esistente.
3. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 3.3**

##### **STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando il costo base, computato in applicazione di criteri e parametri regionali, per i relativi coefficienti di maggiorazione e/o riduzione; si determina in tal modo il costo unitario da moltiplicare per la quantità edificata.
2. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di maggiorazione e/o riduzione, i riferimenti sono alle tabelle regionali determinate in relazione alle destinazioni d'uso e di zona, ai tipi d'intervento previsti dal PRGC, al regime delle aree sulle quali sono realizzati gli interventi.
3. Le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, tenuto conto delle specifiche tipologie locali, sono definite nella tabella C.

#### **Art. 3.4**

##### **STIMA ANALITICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. La stima analitica degli oneri di urbanizzazione è determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione relative agli interventi in progetto.
2. La stima analitica è applicata in tutti i casi in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria da monetizzare è inferiore al costo reale delle opere da realizzare; essa sostituisce, in toto o in parte, la stima sintetica.

3. L'Amministrazione comunale, sentiti gli Uffici competenti, può individuare specifici casi e motivare la necessità per l'applicazione della stima analitica o deliberare aggiornamenti della stima sintetica per particolari ambiti d'intervento al fine della verifica di cui all'art. 3.2, comma 1°.

#### **Art. 3.5**

#### **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale, e dove le destinazioni non residenziali presenti sono inferiori al 25% della superficie utile abitabile (Su), il contributo è determinato assumendo il costo di costruzione degli edifici residenziali aggiornato (edilizia agevolata) per la superficie complessiva (Sc) dell'edificio, applicando il prospetto di cui al DM 10 maggio 1977 n° 801 adeguato con le aliquote regionali.
2. Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato con applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato di costruzione alla quantità edificata.
3. Nel caso di ampliamento o sopralzo di edifici residenziali, congiuntamente alla ristrutturazione della parte esistente dell'immobile, la quota del costo è determinata nella misura prevista per le nuove costruzioni mentre per la parte esistente da ristrutturare dovrà farsi riferimento al costo documentato di costruzione.
4. Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il costo di costruzione degli interventi previsti non può superare l'importo che deriverebbe dall'applicazione del prospetto DM 801/77 previsto per la nuova costruzione; negli interventi su porzioni di fabbricati residenziali esistenti è data facoltà di adottare il prospetto DM 801/77 in alternativa al costo documentato di costruzione, conteggiando tutto l'edificio come previsto per la nuova costruzione ed applicando l'onerosità solo alla porzione percentuale dell'edificio stesso soggetta ad intervento oneroso.
5. Nel caso di edifici accessori alla residenza (locale per attrezzi, lavanderia, autorimessa, simili) realizzati in momenti successivi all'edificio principale, il costo di costruzione è calcolato per intero sulla base del costo documentato di costruzione.
6. Per gli interventi su edifici a destinazione commerciale, turistica e ricettiva, direzionale, per servizi, e per quelli che superano il 25% della destinazione residenziale di cui al comma 1°, o per attività di trasformazione del territorio, il contributo è determinato con applicazione di specifica aliquota al costo documentato di costruzione per la quantità edificata:
  - destinazione commerciale:
    - 5% edifici commerciali fino a mq 200 di Su;
    - 7% edifici commerciali superiori a mq 200 di Su;
    - 5% aree esterne a deposito o esposizione, prevalentemente scoperte;
  - destinazione turistica e ricettiva:
    - 6% edifici a destinazione turistica e ricettiva, sportiva;
    - 3% aree per attività ricettive e sportive all'aperto, a verde o attrezzate, funzionali agli insediamenti principali;
  - destinazione direzionale e per servizi:
    - 7% edifici direzionali, in aree a destinazione mista;
    - 10% edifici direzionali, in aree a specifica destinazione;
  - destinazioni altre:
    - 5% edifici accessori in qualunque tipo di destinazione d'uso nonché autorimesse.
7. Il contributo commisurato al costo di costruzione, come sopra determinato, dovrà essere sottoposto a conguaglio, rispetto al computo iniziale, nel caso di variazioni intervenute durante l'esecuzione dei lavori; esse dovranno essere documentate dalla Direzione dei Lavori.

**Art. 3.6**  
**COSTO DOCUMENTATO DI COSTRUZIONE**

1. Il costo documentato di costruzione è definito da computo metrico estimativo presentato dal titolare dell'istanza di permesso di costruire, o di DIA, redatto e sottoscritto da tecnico abilitato.
2. Il costo documentato di costruzione è determinato con riferimento al corrente Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano o a specifica analisi prezzi.
3. I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto anche al fine di esercitare successive verifiche.
4. Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricato o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non sono ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione 'a corpo', basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato ed accettata dal Comune.
5. L'Amministrazione comunale, sentiti gli Uffici competenti, con apposite deliberazioni, può individuare - per gli interventi del precedente art. 3.5, comma 2° e 6° - costi unitari (definibili quali soglie di attenzione) da attribuire alla quantità edificata in sostituzione del costo documentato di costruzione.

**Art. 3.7**  
**QUANTITÀ EDIFICATA PER IL COMPUTO DEL CONTRIBUTO**

1. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata corrisponde:
  - a) destinazione d'uso residenziale: al volume della costruzione (V) espresso in mc, con le precisazioni dei successivi commi;
  - b) destinazioni d'uso industriali o artigianali: alla superficie utile lorda (Sul) espressa in mq, con le precisazioni dei successivi commi;
  - c) destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, di servizio: alla superficie utile lorda (Sul) espressa in mq, con le precisazioni dei successivi commi.
2. La quantità edificata, relativa alla quota per opere di urbanizzazione, è così definita:
  - destinazioni d'uso residenziali:
    - il volume della costruzione come computato ai fini urbanistici, sottotetto abitabile o agibile compreso e locali interrati o parzialmente interrati,
    - il volume degli edifici accessori o bassi fabbricati,
    - il volume convenzionale delle tettoie o pertinenze coperte, in ragione di m 1,00 di altezza virtuale; le pensiline/sbalzi oltre 1,50 m sono computati per intero.
  - destinazioni d'uso industriali o artigianali:
    - la superficie dei locali destinati all'attività produttiva, compresi i soppalchi;
    - la superficie di uffici e laboratori funzionali e a servizio dell'attività;
    - la superficie coperta di tettoie; le pensiline/sbalzi oltre 1,50 m sono computati per intero;
    - la superficie di spazi destinati a deposito, prevalentemente scoperti, escluse le superfici a verde e parcheggio privato;
    - la superficie occupata al suolo da serbatoi ed impianti.
  - destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, per servizi:
    - la superficie dei locali destinati all'attività, compresi i soppalchi;
    - la superficie di uffici e laboratori funzionali e a servizio dell'attività;
    - la superficie coperta di tettoie; le pensiline/sbalzi oltre 1,50 m sono computati per intero;
    - la superficie di spazi destinati a deposito o esposizione, prevalentemente scoperti, escluse le superfici a verde e parcheggio privato;
    - la superficie di spazi destinati ad attività ricreative e sportive all'aperto, di cui all'art. 3.12;
    - nel caso di variazione o ampliamento di superfici commerciali esistenti, si assume la superficie complessiva derivante dagli interventi.

3. La quantità edificata, relativa alla quota per il costo di costruzione, è così definita:
- destinazioni d'uso residenziali:
    - per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, e dove le destinazioni non residenziali eventualmente presenti sono inferiori al 25% della superficie utile abitabile (Su), si determina la superficie complessiva (Sc) alla quale sommare la superficie netta di altri ambienti non residenziali (Sn) e il 60% della superficie per accessori (Sa); il contributo è determinato con applicazione del prospetto di cui al DM 801/77;
    - nel 60% delle superfici non residenziali (Snr) vanno calcolati gli spazi seminterrati adibiti a manovra delle auto ed accesso ai box come anche i tunnel di accesso all'autorimessa;
    - l'identificazione dei locali soggetti al costo di costruzione operata dal DM 801/77 è tassativa; non vanno comprese nel computo le superfici destinate a scale, anche di natura condominiale, in quanto non comprese tra le superfici non residenziali a servizi accessori.
    - per gli interventi su edifici esistenti, si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire;
    - per gli interventi su edifici esistenti, la realizzazione di porticati liberi, logge e balconi, altri accessori e simili, di cui art. 1.2, comma 2°, lettera c), è in ragione del 60% della Snr;
  - destinazioni d'uso industriali o artigianali:
    - non sono soggette a costo di costruzione; la superficie di uffici e laboratori non rientra nella computazione solo se funzionali e a servizio dell'attività principale;
  - destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, per servizi:
    - per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, interventi sull'esistente, si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire;
    - per la superficie di spazi destinati a deposito o esposizione, prevalentemente scoperti, si procede con computo metrico, escluse le superfici a verde e parcheggio privato;
    - per la superficie di spazi destinati ad attività ricreative e sportive all'aperto, si procede con le disposizioni di cui all'art. 3.12.
  - attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio:
    - attività ricreative e sportive all'aperto: superficie reale interessata;
    - serbatoi fuori terra e impianti industriali: superficie occupata al suolo da serbatoi ed impianti; il calcolo sarà eseguito circoscrivendo con il minor perimetro regolare gli elementi che la costituiscono, assumendo unità funzionali;
    - silos a carattere agricolo ed altri edifici rurali non previsti nelle esenzioni di cui all'art. 2.4, comma 1°, punto 1): superficie reale interessata;
    - depositi temporanei, occupazione di suolo: superficie reale interessata.

### **Art. 3.8**

#### **RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari residenziali, di cui all'art. 2.4, comma 1°, punto 2), perdono l'esonero del 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.
2. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione, di cui alle tabelle parametriche, e alla quota del costo di costruzione, di cui all'art. 3.5, comma 2°.
3. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, non limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché gli interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e/o della superficie utile lorda (Sul) e/o della destinazione d'uso, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione, di cui alle tabelle parametriche, e alla quota del costo di costruzione, di cui all'art. 3.5, comma 2° e seguenti.

4. Gli interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti e sopraelevazioni di tutte le altre destinazioni, comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e, salve le attività produttive, del costo di costruzione ai sensi dell'art. 3.5, comma 6°.
5. Il recupero con mutamento della destinazione d'uso di volumi esistenti, chiusura di portici e terrazzi coperti collegati direttamente o non all'alloggio, compresi i sottotetti e i rustici non rientranti nelle specifiche leggi regionali, salvo l'esonero dell'art. 2.4, comma 1°, punto 7), comporta la corresponsione del contributo di costruzione a prescindere dall'esecuzione congiunta di interventi edilizi; per la determinazione del contributo di costruzione per i sottotetti e per i rustici, di cui a specifiche leggi regionali, sono valide le norme dell'art. 3.9 e dell'art. 3.10.

#### **Art. 3.9**

##### **RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI**

1. Il rilascio del permesso di costruire o della DIA per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, ai sensi della LR 21/98, comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, salva l'eccezione di cui al successivo comma 3°, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.
2. Il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è calcolato sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, con le tariffe in vigore per opere di nuova costruzione.
3. Il contributo, di cui al precedente comma 2°, è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, 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.

#### **Art. 3.10**

##### **RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI**

1. Il rilascio del permesso di costruire o della DIA per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della LR 9/03, comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, salva l'eccezione di cui al successivo comma 3°, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.
2. Il contributo per oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato dell'intervento stimato come previsto all'art. 3.5, comma 3°.
3. Il contributo, di cui al precedente comma 2°, è ridotto nella misura del 70%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unità immobiliare preesistente.

#### **Art. 3.11**

##### **EDILIZIA PUBBLICA, CONVENZIONATA E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1. Nelle aree di cui alla legge 167/62 (Piani per l'edilizia economica e popolare - PEEP), cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 s.m.i., gli oneri di urbanizzazione (1° e 2°) sono determinati secondo i disposti ivi contenuti.
2. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile; la misura degli oneri dovuti non potrà mai risultare inferiore al valore derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative alle specifiche aree e destinazioni d'uso alle quali sono applicati i coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione prevista dall'art. 18 del DPR 380/01 s.m.i.;
4. Il Comune può stabilire a favore di enti e cooperative che costruiscono alloggi da concedere in locazione, condizioni particolari per il versamento degli oneri di urbanizzazione.
5. Analogamente, le eventuali superfici accessorie alla residenza sono anch'esse esenti dal contributo afferente il costo di costruzione in quanto parificate per tali fini a quelle residenziali. Si precisa che per le superfici 'non convenzionate', ancorché realizzate all'interno di piani per l'edilizia economica e popolare, è dovuto il contributo afferente il costo di costruzione nella misura prevista per l'edilizia privata.
6. Per gli interventi ricadenti in aree art. 27 legge 865/71 s.m.i. (Piani insediamenti produttivi - PIP), gli oneri di urbanizzazione (1° e 2°), sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per quelle cedute in proprietà, sono determinati in misura pari al costo di realizzazione in proporzione alla superficie coperta edificata; la misura degli oneri dovuti non potrà risultare inferiore al valore derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative alle specifiche aree e destinazioni d'uso alle quali sono applicati i coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche.

### **Art. 3.12 INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO**

1. I titoli abilitativi per interventi edificatori nelle aree agricole, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ivi comprese le residenze, sono esenti dal contributo di costruzione (per la definizione vedi art. 1, comma 1°, del D.lgs. 99/04 (imprenditore agricolo professionale) e all'art. 2135 del codice civile).
2. Sono esenti dal contributo di costruzione gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, nel rispetto dei requisiti di legge in materia, realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.
3. Il rilascio di titoli abilitativi all'imprenditore agricolo a titolo principale è subordinato alla presentazione di atto d'impegno, di cui al modello contenuto nel RE, che sarà trascritto nei registri immobiliari dall'Organo comunale a spese dell'interessato. Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi consistenti in modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni quali quelli di cui alle lettere b) e c) dell'art. 17, comma 3° del DPR 380/01 s.m.i. che recitano:
  - b) risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda delle residenze rurali;
  - c) opere di urbanizzazione primaria.
4. Sono esenti dal contributo di costruzione gli interventi relativi alla costruzione di fabbricati di servizio e produttivi agricoli pertinenti l'attività agricola, quali stalle, magazzini, depositi, rimesse, concimaie, fienili, silos, serre fisse, porticati, cantine di vinificazione, ecc., qualora vengano realizzati dai soggetti di cui alle lettere a) e b) del comma 3° dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i., mentre sono gravati dal contributo di costruzione qualora realizzati da soggetti diversi.
5. Sono gravati dal contributo di costruzione gli interventi che riguardano residenze rurali in funzione delle esigenze degli imprenditori agricoli 'non a titolo principale' di cui all'art. 25, comma 3°, lettera c), LR 56/77 s.m.i..
6. Quando l'intervento edilizio è soggetto al contributo di costruzione, si applica la disciplina propria della residenza per le abitazioni e per la destinazione accessoria o pertinenziale; ai fabbricati di servizio e produttivi di cui al comma 4° che precede, quando non ne sia prevista la gratuità in toto o in parte, si applica l'onere previsto per la destinazione produttiva; alle altre destinazioni d'uso, comunque consentite dal PRGC, si applica il contributo di costruzione per le specifiche destinazioni previste.

7. Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dai commi 10° e 11° dell'art. 25, LR 56/77 s.m.i. e dall'art. 3.6.1 delle NTA ed è soggetto al contributo di costruzione, salve le eccezioni previste secondo le regole di cui ai precedenti commi.
8. Per le attività agricole zootecniche di tipo intensivo, esistenti o da insediare, quali allevamenti di animali di consistente entità operanti con tecniche estranee a quelle agricole tradizionali, il contributo di costruzione è quello delle attività produttive applicato con criterio analogico.

**Art. 3.13**  
**ATTIVITÀ RICREATIVE E SPORTIVE ALL'APERTO**

1. La realizzazione di attività ricreative e sportive all'aperto è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione con le precisazioni di seguito riportate; il contributo di costruzione non si applica nel caso l'intervento avvenga da parte di società o enti senza fini di lucro ovvero nel caso di interventi convenzionati su aree destinate a servizi secondo quanto previsto dal PRGC.
2. Le trasformazioni e le modifiche del territorio per la realizzazione di attività ricreative e sportive all'aperto sono soggette al contributo di costruzione in conformità alle seguenti disposizioni:
  - a) ai fabbricati, o loro porzioni, ricompresi nell'ambito degli impianti sportivi, per attrezzature sportive o aventi destinazione ricettiva, ivi compresa la ristorazione se non prevalente, si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina del settore turistico e ricettivo.
  - b) ai fabbricati o loro porzioni, destinati all'abitazione di custodi o comunque di personale di cui è richiesta la presenza continua negli impianti di cui al presente articolo, si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina della destinazione residenziale.
  - c) ai fabbricati, destinati ad attività diverse da quelle previste alle lettere a) e b), si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina del settore d'attività cui è destinato il fabbricato.
  - d) alle pertinenze dei fabbricati, di cui alle lettere a), b) e c) quali depositi, magazzini, stalle, porticati, tettoie, spogliatoi, cantine, autorimesse e simili, si applicano gli oneri previsti per il settore di attività a cui è destinato il fabbricato principale.
3. Alle superfici all'aperto delle attività ricreative e sportive si applica l'onere derivante dalle tabelle parametriche rapportato ai parametri di seguito stabiliti e alla quantità di superficie:
  - a) coefficiente 1,00: impianti con profonda trasformazione dell'ambiente naturale: fondo pavimentato, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, ecc. (esempio: piscine, campi bocce, campi tennis, ecc.);
  - b) coefficiente 0,80: impianti con rilevante trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terra battuta scarificata, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., ecc. (esempio: maneggi, piste pavimentate, ecc.);
  - c) coefficiente 0,50: impianti con limitata trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terreno erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto con modifiche dell'assetto naturale del terreno; opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., ecc. (esempio: campi da calcio e impianti assimilabili, tiro a volo, ecc.);
  - d) coefficiente 0,30: impianti con scarsa trasformazione dell'ambiente naturale: fondo erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto anche con modifiche dell'assetto naturale del terreno, limitatissime opere accessorie, eventuali recinzioni in rete, staccionate in legno (esempio: teens, greens, fairways, piste per ciclocross, ecc.);
  - e) coefficiente 0,10: impianti con mantenimento dell'ambiente naturale e opere accessorie limitate alla necessità dell'attività praticante: eventuali staccionate in legno e recinzioni in rete.
4. L'onere è applicato alle superfici realmente trasformate e utilizzate per le finalità dell'impianto. Sono escluse le superfici, nell'ambito del perimetro dell'impianto, mantenute ad uso agricolo o, genericamente, a verde non attrezzato o non utilizzato dai fruitori dell'impianto, nonché le superfici a cortile, parcheggio, piazzali, di pertinenza diretta dei fabbricati già oggetto di onerosità.



**Art. 3.14**  
**DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE**  
**IN SANATORIA**

1. Il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai precedenti TITOLI, ma è dovuto, a titolo di oblazione, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista, ai sensi di quanto stabilito all'art. 36 del DPR 380/01 s.m.i..
2. Per i permessi di costruire gratuiti per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione documentato determinato in misura pari.
3. Per i permessi di costruire gratuiti ricadenti in area agricola, relativi ad accertamento di conformità per interventi attuati da imprenditore agricolo a titolo principale, la quota degli oneri di urbanizzazione è quella della tabella parametrica a mq delle attività produttive e la quota di costo di costruzione è quella del costo documentato in ragione del 5% di 1/3 dell'importo stimato, determinato e corrisposto in misura pari per entrambe le quote.
4. Per la determinazione del costo di costruzione documentato, il computo metrico estimativo 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 fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. 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 e il progetto di sanatoria.
5. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi (industriali o artigianali) e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di sanatoria, detto costo deve essere determinato comunque ed è pari al costo documentato in ragione del 5% di 1/3 dell'importo stimato, determinato e corrisposto in misura pari.
6. Per gli edifici di culto e pertinenze funzionali nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare in sanatoria per tali edifici ed attrezzature la sanzione è determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle di cui all'art. 2.6, secondo un criterio analogico.
7. Per i permessi di costruire onerosi e di conservazione, cioè non in sanatoria ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (precedenti TITOLI) ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del DPR 380/01 s.m.i., trattandosi di "sanatoria giurisprudenziale" la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria.
8. Nel caso di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
9. Nel caso di interventi di cui all'art. 22, commi 1° e 2°, del DPR 380/01 s.m.i. eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA, è previsto, se dovuto, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre alle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 del citato DPR.

## **TITOLO IV**

### **ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE E SCOMPUTI**

#### **ARTICOLO 4.1**

##### **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI ED INTERVENTI CONVENZIONATI**

1. Nel caso di interventi edilizi diretti convenzionati, gli oneri di urbanizzazione sono determinati all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo il costo unitario vigente o il costo effettivo, di cui ai precedenti artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.
2. Nel caso di interventi in aree non dotate o dotate solo in parte di opere di urbanizzazione o con una pluralità di interventi da realizzare nel tempo, gli atti abilitanti l'attività edilizia, compresi gli strumenti urbanistici esecutivi o gli atti d'obbligo unilaterale, dovranno prevedere, di concerto tra l'Amministrazione comunale ed il titolare, l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
3. Lo scomputo, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione è determinato dal confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione, dovuto nel caso concreto alla data del rilascio del permesso di costruire, ed il costo delle opere di urbanizzazione autorizzate a realizzazione diretta; tale costo è definito con i criteri dell'art. 4.2, comma 6° e seguenti.
4. Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità del successivo art. 5.3.
5. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente sia inferiore all'importo calcolato con criterio sintetico, la differenza andrà monetizzata.
6. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare autorizzato, non si riconoscono rimborsi ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti e calcolati con criterio sintetico.
7. Nel caso in cui lo strumento urbanistico esecutivo si attui mediante il rilascio di più permessi di costruire, ciascuno per ogni singolo lotto, occorre prevedere, negli atti tecnici e nella convenzione urbanistica, l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione per ogni singolo lotto; tale percentuale sarà applicata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, in tempi diversi e successivi, e per eventuali pagamenti a saldo.

#### **Art. 4.2**

##### **CONVENZIONAMENTO, PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE, ASSEGNAZIONE, GARANZIE**

1. L'esecuzione di opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo di oneri dovuti per il rilascio di permessi di costruire, relative a strumenti urbanistici esecutivi e/o ad interventi diretti convenzionati, è preceduta da convenzione avente per oggetto, in particolare, la corretta e puntuale esecuzione dei lavori, le garanzie finanziarie, le sanzioni d'applicare in caso d'inadempienza contrattuale.
2. Il provvedimento di approvazione della scelta di scomputo - parziale o totale - mediante esecuzione dei lavori è deliberato dall'Amministrazione comunale sulla base di un progetto proposto dal titolare, coerente con la convenzione sottoscritta e con le norme di seguito illustrate; l'approvazione del progetto e del provvedimento di scomputo sono preliminari al rilascio dei permessi di costruire.
3. Agli interventi eseguiti direttamente dai privati, di cui ai precedenti commi, si applicano le modalità e le garanzie stabilite dal 'Codice dei contratti pubblici', puntualizzate nei successivi articoli.
4. È prevista la progettazione preliminare quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altre Autorità, la rendono necessaria; in caso di progettazione preliminare, il progetto deve essere corredato da una dettagliata relazione idonea a definire le caratteristiche tecniche e quantitative dei materiali e delle opere da realizzare e nella convenzione

deve essere inserito l'impegno del titolare a realizzare le successive fasi progettuali (progetto definitivo ed esecutivo) assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.

5. Il progetto esecutivo, a firma di tecnici specializzati, sarà sottoposto all'esame ed all'approvazione degli Uffici competenti ai cui dettami il titolare dovrà sottostare, corredato, tra l'altro, da:
  - relazione illustrativa e, se necessaria, relazione geologico - tecnica,
  - capitolato speciale di appalto, elenco prezzi,
  - computo metrico estimativo,
  - ove necessario, relazioni e calcoli strutturali, relazioni e calcoli di reti ed impianti,
  - piano di sicurezza dei lavori,
  - quanto altro ritenuto necessario, a semplice richiesta dell'Ufficio istruttoria, ai sensi di legge.
6. Il costo reale delle opere è determinato con riferimento al corrente Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte. Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato, il riferimento è al corrente Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano o a specifica analisi prezzi.
7. I computi metrici estimativi sono redatti in forma analitica con precisi riscontri agli elaborati grafici di progetto anche al fine di esercitare successive verifiche.
8. I lavori relativi ad impianti e servizi di competenza comunale (acquedotto, gas, pubblica illuminazione, segnaletica, ecc.) dovranno essere eseguiti prioritariamente dalle Società concessionarie, con esclusione delle opere di scavo, ripristino e murarie; i prezzi saranno quelli praticati al Comune dalle suddette Società in base alle rispettive convenzioni.
9. Si riconoscono scomputabili le seguenti spese connesse con la progettazione delle opere:
  - 5,00% dell'importo a base d'asta per spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza, collaudo).
10. L'individuazione del soggetto esecutore delle opere avviene nel rispetto del 'Codice dei contratti pubblici' secondo la seguente casistica in relazione alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00):
  - Opere di urbanizzazione 1° di valore sotto soglia: eseguite direttamente dal titolare;
  - Opere di urbanizzazione 2° di valore sotto soglia: con gara ad evidenza pubblica;
  - Opere di urbanizzazione 1° e 2° di valore pari o sopra soglia da scegliere tra:
    - a) intera gestione del procedimento di affidamento dei lavori a carico del soggetto privato, titolare del permesso di costruire, che assume in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, il quale esperisce ed effettua una procedura di gara secondo le regole individuate dal 'Codice dei contratti pubblici';
    - b) esperimento di una gara da parte dell'Amministrazione che rilascia il permesso di costruire sulla base di un progetto preliminare che il privato titolare (promotore) del permesso di costruire mette a disposizione dell'Amministrazione stessa entro 90 giorni dal rilascio del permesso; se espressamente previsto dal bando di gara, il promotore può esercitare diritto di prelazione nei confronti dell'aggiudicatario, entro 15 giorni dalla aggiudicazione, corrispondendo all'aggiudicatario il 3% del valore dell'appalto aggiudicato; il promotore deve avere i requisiti di qualificazione previsti in relazione alla tipologia e all'importo delle opere di urbanizzazione.
11. Per le opere a scomputo, primarie e secondarie inferiori alla soglia comunitaria, è prescritta la comunicazione alla Procura regionale della Corte dei Conti, da parte degli Uffici deputati alla sovrintendenza della realizzazione dei lavori, di tutti gli atti e documenti previsti dalla legislazione vigente prima dell'avvio dell'esecuzione delle opere.
12. L'Amministrazione comunale avrà, in ogni caso, la facoltà di non consentire gli scomputi e di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione avvalendosi, per la progettazione, dei tecnici comunali o di liberi professionisti all'uopo incaricati e provvedendo all'aggiudicazione dei lavori con le stesse modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di opere ed appalti pubblici. In tal caso le spese di progettazione concorreranno alla definizione dell'importo dei lavori e saranno a carico del titolare e degli aventi causa, con le stesse modalità e criteri previsti in caso di scomputo. Le somme relative alle spese tecniche saranno versate al Comune all'approvazione del progetto

dell'opera di urbanizzazione mentre quelle relative ai lavori saranno versate al Comune entro 30 giorni dall'emissione di ciascuno stato di avanzamento.

13. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere, con la sottoscrizione della convenzione, in ogni caso prima del rilascio dei permessi di costruire, il titolare esecutore è tenuto a produrre garanzia finanziaria, avente le caratteristiche di cui all'art. 5.7, d'importo pari a quello delle opere da realizzare maggiorato del 20% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere e delle spese gravanti sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.
14. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia sia della realizzazione delle opere che di pagamenti di penali o di trasferimento di obblighi avvenuto in contrasto con le disposizioni previste; tale facoltà dovrà essere assicurata mediante il convenzionamento.

#### **Art. 4.3**

#### **MODALITÀ E TERMINI DI ESECUZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel capitolato speciale predisposto dal progettista dell'opera. La Direzione dei Lavori e la sicurezza del cantiere sono affidate a tecnici abilitati, a spese del contraente; tali tecnici devono essere di gradimento della Amministrazione comunale che si esprime preventivamente sui nominativi indicati dal titolare.
2. Il termine entro il quale le opere di urbanizzazione devono comunque essere ultimate e collaudate sarà quello indicato nell'apposita convenzione.
3. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione, sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo, con una franchigia di trenta (30) giorni; detta penale, integrata con l'interesse previsto dall'art. 5.3, comma 9°, calcolato sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella di accertamento, dovrà essere versata all'atto di emissione del verbale di constatazione, salve le procedure di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 5.6.
4. Il Comune potrà avvalersi della garanzia finanziaria all'uopo prestata, ferma ed impregiudicata la facoltà di eseguire direttamente le opere non costruite in danno ed a spese dell'inadempiente con azione di regresso per le spese anticipate dal Comune, integrate con gli interessi derivanti dall'anticipazione di cassa, fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre la penale di cui sopra.
5. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione delle opere per causa di forza maggiore, a seguito di richiesta del titolare, debitamente documentata.
6. Ad ultimazione avvenuta delle opere, queste verranno collaudate con le stesse modalità previste dalle leggi vigenti in materia di opere pubbliche, a spese del titolare e da tecnico indicato dalla Amministrazione comunale. Prima del collaudo delle opere, dovrà essere depositata la documentazione prevista dalle disposizioni vigenti, compresa la contabilità finale dei lavori, a firma della D.L.
7. La realizzazione ed il collaudo delle opere potrà essere effettuata anche gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali approvati dal Comune; essi dovranno essere individuati precedentemente in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico, approvati ed autorizzati dal Comune.
8. Il Comune non procederà al rilascio di alcun certificato di agibilità se le opere di urbanizzazione, oltre che ultimate e collaudate, non risulteranno funzionanti e complete di ogni allacciamento. I contratti relativi ad allacciamenti, servitù, ecc. devono essere inizialmente stipulati dal contraente e volturati al Comune contestualmente alla dismissione.
9. L'importo della fidejussione o della polizza assicurativa, è progressivamente svincolata in misura dell'avanzamento dei lavori e nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, è automatico, senza necessità di benestare dell'Amministrazione comunale, con la sola condizione della preventiva consegna degli stati d'avanzamento all'Ufficio comunale competente da parte dell'appaltatore o del titolare attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente.

**Art. 4.4**  
**VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

1. L'autorizzazione ad introdurre varianti sostanziali ai progetti di opere di urbanizzazione richiede lo stesso iter procedurale previsto per la predisposizione del progetto principale.
2. Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, esulano dalla competenza del D.L.; le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla D.L. con gli stessi criteri e modalità previste per le opere pubbliche.

**Art. 4.5**  
**TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE**

1. Le opere eseguite saranno trasferite gratuitamente al Comune dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.
2. Il trasferimento al Comune delle opere eseguite avverrà, previo collaudo con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, nei modi e nelle forme in atto presso il Comune; fino a detto trasferimento resta a carico del titolare o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati.
3. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a che ciò non avviene, sarà obbligo del titolare di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

**Art. 4.6**  
**TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

1. Qualora il titolare proceda ad alienazione delle aree lottizzate o a volturazione di permessi di costruire per i quali sussiste l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 7 (sette) giorni dall'atto di trasferimento.
2. Nel caso di mancata esecuzione degli obblighi, il titolare sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito integrato con gli interessi nella misura del tasso legale calcolati sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella di accertamento da parte del Comune.
3. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il titolare ed i successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili; i nuovi proprietari delle aree, successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere e impianti dovranno osservare le norme già sottoscritte e contenute nella convenzione.

**Art. 4.7**  
**ESECUZIONE SOSTITUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del titolare ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi, salvo, in ogni caso, il diritto di risarcimento del danno oltretutto l'incameramento della garanzia finanziaria prestata.
2. La mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero la differenza tra i lavori effettivamente realizzati (come da progetto assentito) ed il computo metrico, comportano la monetizzazione dell'importo dovuto aggiornato degli interessi legali previsti dalla legge; gli interessi legali sono computati fino alla data di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.

## **TITOLO V**

### **CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 5.1**

##### **DETERMINAZIONE TEMPORALE DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo di costruzione è determinato alla data del rilascio del permesso di costruire, o al trentesimo giorno successivo alla data di presentazione di DIA alla quale è allegato il calcolo del contributo salvo il conguaglio successivo, o alla comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere.
2. Si intende per 'data del rilascio' quella di sottoscrizione del permesso di costruire da parte dell'Organo comunale a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.
3. Il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, si prescrive in dieci (10) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 5.2**

##### **COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo di costruzione è definito dall'Ufficio competente previa consegna allo stesso, da parte dell'interessato, di tutti i documenti tecnici e contabili necessari e/o richiesti.
2. Il contributo di costruzione è comunicato a mezzo lettera, ai soggetti interessati; la comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, se richiesto il prospetto di rateizzazione dei medesimi, nonché i tempi e le modalità di versamento.

#### **Art. 5.3**

##### **TEMPI E MODI PER IL PAGAMENTO, GARANZIE FINANZIARIE**

1. La quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta in unica soluzione all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata in 3 (tre) rate, secondo le seguenti modalità:
  - 1) la 1° rata, pari al 40%, da versare prima del rilascio del permesso di costruire;
  - 2) la 2° rata, pari al 30%, da versare a completamento della struttura con la copertura dell'edificio; in ogni caso non oltre mesi 18 (diciotto) dalla data di rilascio del titolo abilitativo di cui al precedente punto;
  - 3) la 3° rata, pari al 30% più conguagli, da versare alla data di ultimazione delle opere.
2. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, è corrisposta in corso d'opera in 3 (tre) rate e, comunque, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione della costruzione, secondo la seguente modalità:
  - 1) la 1° rata, pari al 40%, da versare prima del rilascio del permesso di costruire;
  - 2) la 2° rata, pari al 30%, da versare a completamento della struttura con la copertura dell'edificio; in ogni caso non oltre mesi 18 (diciotto) dalla data di rilascio del titolo abilitativo di cui al precedente punto;
  - 3) la 3° rata, pari al 30% più conguagli, da versare alla data di ultimazione delle opere.
3. Nel caso di DIA onerosa, il contributo di costruzione è corrisposto al momento di presentazione della DIA quale acconto; il conguaglio dovrà essere versato a semplice richiesta dell'Ufficio competente e, comunque, prima della conclusione dei lavori.
4. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è versata in unica soluzione alla data della comunicazione.

5. Se il permesso di costruire è rilasciato 'in sanatoria', trattandosi di sanzione amministrativa, il contributo di costruzione, composto dalla quota degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, non può essere rateizzato e deve essere corrisposto in unica soluzione.
6. La rateizzazione, di cui ai precedenti commi, dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
7. Nei casi del commi 1° e 2°, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda e terza rata deve essere garantito con garanzia finanziaria avente le caratteristiche riportate all'art. 5.7.
8. La garanzia finanziaria deve essere resa per l'importo totale delle rate ancora scoperte maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse.
9. Gli importi finali derivanti dalle computazioni e/o dai computi metrici estimativi devono essere arrotondati, sempre in eccesso, all'unità Euro superiore.
10. L'importo della fidejussione o della polizza assicurativa, potrà essere aggiornato all'importo ancora dovuto, su richiesta formale dell'interessato, nel momento di pagamento delle distinte rate.
11. Restano salve le determinazioni contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

#### **Art. 5.4 RIMBORSO DI SOMME PAGATE**

1. Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali è stato versato il contributo di costruzione, il Comune, su richiesta dell'interessato, provvede al rimborso delle relative somme entro 60 (sessanta) giorni; trascorso tale termine, decorrono a favore dell'avente diritto gli interessi di mora, al tasso legale; è esclusa la rivalutazione monetaria del rimborso.
2. Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, su richiesta dell'interessato, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.
3. Nel caso di cui al precedente comma 2°, il rimborso, nei termini del precedente comma 1°, è disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al titolo abilitativo originario.
4. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a € 500,00.

#### **Art. 5.5 RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO, SANZIONI APPLICABILI**

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti, ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/01 s.m.i., comporta:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 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 giorni;
  - 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 giorni.
2. Le misure di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non si cumulano.
3. Nel caso di pagamenti divisi in rate, le norme di cui al comma 1° si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento presso uno sportello bancario, anche se diverso da quello di tesoreria comunale oppure presso un ufficio postale.

**Art. 5.6**  
**PROCEDURE DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI**

1. L'applicazione delle sanzioni, di cui all'articolo precedente, avviene con le seguenti modalità:
  - a) nel caso di DIA onerosa, il termine di decorrenza per il ritardato od omesso versamento è computato a partire dalla data di inizio dei lavori;
  - b) nel caso di comunicazione di mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere, il termine di decorrenza per il ritardato od omesso versamento è computato a partire dalla data di comunicazione o dalla data di utilizzazione dell'immobile con diversa destinazione d'uso;
  - c) nel caso di permesso di costruire, il termine di decorrenza è computato a partire dalla scadenza dei termini previsti;
  - d) scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto, in acconto o a saldo, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative, con raccomandata A.R. e giorni 30 di tempo per presentare all'Ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per ritirare la reverse di pagamento;
  - e) sono concessi ulteriori giorni 30, a far tempo dalla scadenza dei 30 giorni di cui al punto precedente, per il pagamento dell'importo sanzionatorio;
  - f) non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.
2. Decorsi inutilmente i termini del 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.

**Art. 5.7**  
**CARATTERISTICHE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

1. Ove sono richieste garanzie finanziarie per opere da realizzare a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione o di pagamenti dovuti, il versamento dell'importo è garantito mediante polizza fidejussoria bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa, rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi, del tipo immediatamente escutibile.
2. Nel caso in cui la polizza sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole nella forma, letterale, seguente:

*"Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società 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, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. ".*

**Art. 5.8**  
**VOLTURE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

1. L'eventuale trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile oggetto di DIA ad altri titolari, presuppone l'assunzione delle garanzie finanziarie a carico del nuovo obbligato principale.
2. Qualora ciò non avvenga in forma esplicita comunicata all'Amministrazione comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale stessa.



## **TITOLO VI NORME FINALI**

### **Art. 6.1 APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi od urbanistici per i quali gli interventi edilizi diretti o convenzioni o presentati con DIA, sono protocollati dopo l'entrata in vigore dello stesso Regolamento.
3. Le sanzioni di cui all'art. 4.3, comma 3°, art. 4.6, comma 2°, si applicano, nella misura ivi indicata, se più favorevole, anche agli interventi urbanistici ed edilizi che, alla data di approvazione del Regolamento, non sono ancora stati portati a conclusione. S'intendono conclusi quegli interventi in relazione ai quali le opere di urbanizzazione, previste dalla convenzione urbanistica, risultino ultimate, collaudate e trasferite al Comune o asservite all'uso pubblico con atto pubblico registrato e trascritto. Si applica anche l'art. 5.5 per ritardato o omesso versamento.

### **Art. 6.2 DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

1. I proventi derivanti dai contributi afferenti al rilascio al contributo di costruzione, nonché quelli derivanti dall'applicazione di sanzioni amministrative o di penali per inadempienze contrattuali relative a convenzionamenti urbanistici, sono destinati in modo prioritario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta.
2. Sono inoltre destinate al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione di opere pubbliche, all'attuazione dei piani del colore e dell'arredo urbano, alla concessione di contributi per il restauro di edifici soggetti a vincolo storico - paesaggistico ed ambientale, al recupero, al risanamento ed alla valorizzazione di siti di interesse archeologico nonché ad ogni altra destinazione consentita dalla vigente normativa.

### **Art. 6.3 AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati ogni cinque anni dal Comune, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; è facoltà del Comune verificare annualmente l'andamento locale dei costi delle opere e procedere ai necessari adeguamenti in ragione dell'intervenuta variazione.
2. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, determinato periodicamente dalla Regione, è adeguato annualmente, autonomamente, dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT.

### **Art. 6.4 RIFERIMENTO A NORME DI LEGGE**

1. Per quanto non espressamente indicato nei precedenti articoli si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari. Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente Regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.