

Regione Piemonte  
Città Metropolitana di Torino

Approvato con Delibera CC 67 del 2024

## **COMUNE DI AVIGLIANA**



## **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Comune di Avigliana  
**AREA TECNICA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA  
E ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE**

Piazza Conte Rosso n. 7  
10051 Avigliana (TO)  
Tel. 011.9769017

[urbedi.avigliana@ruparpiemonte.it](mailto:urbedi.avigliana@ruparpiemonte.it)

Agg. Dicembre 2024

**INDICE:****TITOLO I****CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Premessa	pag. 1
Art. 1 Onerosità e gratuità delle trasformazioni	pag. 2
Art. 2 Misura degli oneri di urbanizzazione	pag. 3
Art. 3 Tempo di riferimento	pag. 4
Art. 4 Tempi di pagamento	pag. 4
Art. 5 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	pag. 4
Art. 6 Determinazione degli oneri di urbanizzazione in caso di strumenti urbanistici esecutivi	pag. 5
Art. 7 Garanzie fidejussorie	pag. 6
Art. 8 Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 9 Territorio agricolo	pag. 8
Art. 10 Utilizzo del territorio per impianti sportivi	pag. 8
Art. 11 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 10

**TITOLO II****CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

Premessa	pag. 11
Art. 12 Assoggettamento al contributo per costo di costruzione	pag. 11
Art. 13 Misura del contributo	pag. 12

**TITOLO III****MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI**

Art. 14 Monetizzazione Aree a servizi e rateizzazione	pag. 14
---	---------

**TITOLO IV****SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**

Art. 15 Sanzioni applicabili	pag. 14
------------------------------	---------

**TITOLO IV****CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER  
L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 e ART. 37 DPR 380/01**

Art. 16 Criteri per la determinazione del contributo per l'Accertamento di conformità Art. 36 e Art. 37 DPR 380/01	pag. 15
---	---------

**TITOLO V****TABELLE PARAMETRICHE PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI  
RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Art. 17 Tabelle applicative	pag. 17
-----------------------------	---------

Art. 18 Norma finale	pag. 18
----------------------	---------

## **TITOLO I**

### **CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **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 di urbanizzazione 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 Comune di Avigliana ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dianzi indicato con deliberazione di C.C. n. 122 del 03/08/1977; successivamente, con le deliberazioni di C.C. n. 280 del 4/12/1982, n. 59 del 8/06/1995, n. 3 del 21/01/2008, n. 93 del 13/07/2009, n. 27 del 16/02/2012 vennero confermati i parametri ed i coefficienti adeguando l'importo degli oneri in relazione all'accertato aumento dei costi dei materiali e della manodopera e introdotti parametri e/o fattori correttivi.
- f. L'art. 7 della Legge 24 dicembre 1992 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 06 agosto 1998, n° 21 “*Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti*” e 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 prima legge venivano fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza; con la seconda sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse.
- h. Successivamente, la Regione ha altresì emanato la legge 8 maggio 2003, n° 9 “*Norme per il recupero funzionale dei rustici*” con la quale, tra l'altro, ha stabilito i criteri per la corresponsione del contributo concessorio, con successive modifiche ed integrazioni.
- i. 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 Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", all'articolo 8, detta nuove norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione.

m. La Legge 30 maggio 2008 n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" all'articolo 11 "Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari" detta ulteriori norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione.

n. Con deliberazione C.C. n. 62 del 25/03/2013 sono state determinate le modalità di rateizzazioni degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

o. Con deliberazione di C.C. n. 19/78 sono state determinate le aliquote da applicarsi per la determinazione del costo di costruzione per gli edifici non residenziali modificata in ultimo dalla delibera di G.C. n. 477 del 08/07/1991.

p. Con deliberazione C.C. n. 325 del 28/12/2012 è stata aggiornata la tariffa unitaria per la determinazione del costo di costruzione per gli edifici residenziali.

q. Con deliberazione G.C. n. 107 del 24/05/2006 sono stati definiti i criteri per la commisurazione della sanzione di cui all'art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01 "Testo Unico in materia di Edilizia" Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione nella quota afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione, è disciplinata – nel territorio del Comune di Avigliana – dalle disposizioni che seguono.

## **ARTICOLO 1: ONEROSITA' E GRATUITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

1. La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta per gli interventi, che si realizzano sia mediante permesso di costruire e sia mediante denuncia d'inizio attività (SCIA), che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

2. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

- a) Nuova costruzione (*nuovo impianto – completamento*)
- b) ristrutturazione edilizia – sostituzione edilizia - frazionamento di unità immobiliari;
- c) ampliamento;
- d) ristrutturazione urbanistica;
- e) mutamento della destinazione d'uso;
- f) recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 21/98;
- g) recupero dei rustici ai sensi della Legge Regionale 9/03.

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 luglio 1999 n° 19.

Non dà luogo al mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale – *ancorché nella stessa categoria* – come indicate nel successivo articolo 8: in tale caso, tuttavia, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati sottraendo l'onere corrispondente alla destinazione accessoria all'onere intero afferente alla destinazione principale.

Qualora le destinazioni vengano modificate dopo 10 anni dall'ultimazione d'uso degli immobili o parti essi (residenziale, industriale, artigianale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e agricolo) dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della variazione.

Qualora le destinazioni d'uso degli immobili o parti essi (residenziale, industriale, artigianale,

turistico-ricettiva, commerciale, direzionale e agricolo) siano modificate attraverso una trasformazione d'uso, il contributo di costruzione è calcolato sottraendo l'importo corrispondente alla destinazione d'uso esistente all'importo corrispondente alla nuova destinazione richiesta (fatto salvo quanto contenuto nell'articolo 8.2). In particolare per la destinazione d'uso di partenza residenziale l'onere corrispondente alla destinazione d'uso attuale è quello corrispondente al punto 1.2.1 della tabella finale.

Non dà luogo a rimborso qualora il valore sia negativo.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere (senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti dall'articolo 6 comma 1 del D.P.R. 380/01) di unità che non superano i 700 mc sono oggetto di semplice comunicazione (CILA), dovranno verificare la compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e qualora ammissibili si dovrà procedere alla dismissione o alla monetizzazione (se prevista) delle aree a servizio necessarie. Tali mutamenti di destinazione d'uso non sono onerosi.

3. Restano salve le esenzioni stabilite dall'articolo 17, del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

4. La 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 Comunale oppure la ricostruzione di edifici che minacciano di crollare per gli stessi eventi o fatti indicati nell'art. 69 del R.E. medesimo e per i quali è stata emessa apposita ordinanza sindacale, sono assoggettabili a permesso di costruire gratuito.

5. Le varianti ai permessi di costruire o alle SCIA rilasciati con aumento della volumetria reale oppure della superficie (non residenziale) reale ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

6. Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli OO.UU. relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

7. Gli oneri di urbanizzazione devono essere rimborsati ai titolari degli atti di assenso edilizio tutte le volte che tali atti non siano stati utilizzati per loro vizi di legittimità rilevati dal Comune con un provvedimento di annullamento in autotutela ovvero accertati in giudizio ed anche nei casi di decaduta del titolo abilitativo per mancata realizzazione dell'intervento edificatorio assentito nei termini prescritti.

## **ARTICOLO 2: MISURA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli "OO.UU." sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite 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 Avigliana.

2. Gli "OO.UU." sono commisurati:

- al volume lordo negli interventi relativi a destinazioni residenziali (con esclusione degli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo di cui alla L.R. 21/98 e s.m.i. la quale dispone diversamente). Qualora il sottotetto abbia destinazione d'uso non abitativa ma presenti un rapporto di illuminazione tra 1/20 e 1/8 della S.U. dovrà essere corrisposto un contributo pari a 1/3 di quello tabellare.

- alle superfici utili lorde per tutte le altre destinazioni. In particolare saranno conteggiate per le destinazioni d'uso non residenziali anche le "superficie accessorie" con un paramento del 60%.

- alla superficie trasformata compresi i camminamenti, marciapiedi etc per la costruzione di piscine private;

3. Per le nuove costruzioni e per le riqualificazioni energetiche degli edifici esistenti, la metodologia di calcolo del volume effettivo reale lordo è quella indicata all'articolo 8, commi 1 e 2 della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 ovvero all'articolo 11 commi 1 e 2 della legge 30 maggio 2008 n. 115.

## **ARTICOLO 3: TEMPO DI RIFERIMENTO**

1. Gli “OO.UU.” sono calcolati con riferimento alla data del rilascio del permesso di costruire, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d’uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. 19/99. Si intende per data del rilascio quella di sottoscrizione del permesso di costruire da parte del Dirigente competente a conclusione del procedimento di formazione dell’atto medesimo.
2. Su richiesta scritta dell’interessato gli OO.UU. possono essere rateizzati e le rate sono comunque calcolate come disposto dal precedente comma.
3. Il contributo di costruzione commisurato all’incidenza degli OO.UU. si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

## **ARTICOLO 4: TEMPI DI PAGAMENTO**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in un’unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d’uso senza opere connesse, quando l’importo complessivo del Contributo di Costruzione non superi i 5.000,00 Euro.
2. Quando l’importo supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a seguito di richiesta scritta dell’interessato, in quattro rate eguali semestrali anticipate, di cui:
  - a) la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento di presentazione della SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d’uso senza opere;
  - b) la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data dell’assenso determinata in conformità all’art. 3 che precede;
  - c) la terza allo scadere dell’anno successivo a tale data;
  - d) l’ultima al termine del terzo semestre successivo alla data medesima;La rateizzazione non dà luogo a interessi.
3. Se il permesso di costruire è rilasciato “in sanatoria” per opere abusivamente realizzate, la quota degli OO.UU., trattandosi di sanzione amministrativa, non può essere rateizzata bensì deve essere corrisposta in un’unica soluzione (sono fatte salve le circostanze di cui al Regolamento di Contabilità).
4. Nel permesso di costruire verranno indicate le date di scadenza e l’importo di ciascuna rata.
5. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell’importo corrispondente alla somma di seconda, terza e quarta rata deve essere garantito mediante fideiussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa.
6. Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

## **ARTICOLO 5: SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Salvo quanto previsto dall’articolo 32, comma 1, lettera g), D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificato dal D.Lgs. 113/07, a seguito di richiesta formale del richiedente il permesso di costruire, qualora questo sia convenzionato ovvero il richiedente medesimo abbia stipulato uno specifico atto unilaterale d’obbligo, l’Amministrazione Comunale può consentire di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse con l’intervento edilizio a scomputo totale o parziale del corrispondente contributo dovuto per “OO.UU.”.
2. Nel caso di cui al precedente comma, l’autorizzazione dell’Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ed al conseguente scomputo degli “OO.UU.” è deliberata sulla base di progetto e computo metrico estimativo nonché piano di sicurezza dei lavori ai sensi delle vigenti norme, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere di urbanizzazione

da realizzare direttamente ad opera del titolare del permesso di costruire. Progetto e computo sono proposti dal richiedente, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune.

Essi sono accompagnati dalla dichiarazione del richiedente di voler eseguire quelle opere, da produrre all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire e comunque prima del rilascio del permesso stesso.

3. Al fine di calcolare lo scomputo, totale o parziale, degli "OO.UU.", si opera il confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti nel caso concreto e determinati al momento del rilascio del permesso di costruire ed il prezzo delle opere di urbanizzazione di cui è autorizzata la realizzazione diretta.

Tale prezzo è determinato attraverso l'impiego del prezziario Regione Piemonte vigente al momento della determinazione degli OO.UU.

Quando il titolare del permesso di costruire abbia dichiarato di voler eseguire determinate opere di urbanizzazione in via diretta, non si fa luogo a rimborsi a carico del Comune, ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli "OO.UU." dovuti e calcolati tabellarmente.

Qualora l'importo del progetto delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente sia inferiore all'importo calcolato tabellarmente, la differenza derivante andrà monetizzata.

La mancata (od incompleta) realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione – autorizzate con permesso di costruire - ovvero la differenza tra i lavori effettivamente realizzati (come da progetto assentito) ed il computo tabellare, comportano la monetizzazione dell'importo dovuto aggiornato degli interessi legali previsti dalla legge maturati dalla data del permesso di costruire.

4. Ove sia autorizzata la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, la realizzazione esatta e a regola d'arte delle stesse è garantita da apposita fideiussione (vedasi art. 7).

La somma garantita dalla fideiussione anzidetta è pari all'importo degli oneri determinati tabellarmente e maggiorato del 40% a copertura degli eventuali aumenti nel costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo, delle spese destinate a gravare sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato ed eventuali sanzioni.

## **ARTICOLO 6: DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

1. Nel caso di S.U.E. od interventi convenzionati gli "OO.UU." sono determinati secondo le tabelle di cui all'art. 17 all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo i valori unitari vigenti al momento del rilascio medesimo.

2. A scomputo totale o parziale delle quote di oneri di urbanizzazione dovute, il titolare può, altresì obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con modalità e garanzie stabilite nell'atto di convenzionamento con il Comune.

Nel caso in cui lo S.U.E. si realizzi mediante il rilascio di più permessi di costruire ciascuno per ogni singolo lotto, occorre preventivamente, prima cioè della stipula dell'atto di convenzione, stabilire l'incidenza percentuale degli "OO.UU." rispetto il progetto esecutivo di realizzazione approvato, per ogni singolo lotto: tale percentuale dovrà valere per determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in tempi diversi e successivi, eventuali pagamenti a saldo.

3. Le fideiussioni prestate a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi in materia di "OO.UU." da assolvere con esecuzione diretta dalle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'intero strumento, anche in caso di rilascio dei permessi di costruire graduato nel tempo, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di convenzionamento urbanistico.

4. Le fideiussioni di cui al comma 3 relative al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate prima della stipula dell'atto di convenzione.

## **ARTICOLO 7: GARANZIE FIDEJUSSORIE**

### **1. Garanzia del pagamento del Contributo di Costruzione:**

La garanzia fideiussoria nel caso di Permesso di Costruire o SCIA:

- deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta e maggiorata del 40% a copertura delle eventuali sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/01 nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse;

- a scelta del contraente può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze;

- deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale ;

- deve prevedere che il pagamento delle somme dovute e garantite dalla polizza sarà effettuato dal fideiussore entro 30 gg dal ricevimento della richiesta scritta.

### **2. Garanzia della realizzazione delle opere a scomputo:**

La garanzia fideiussoria nel caso di S.U.E.:

- deve essere resa prima della stipula dell'atto di convenzione

- deve essere maggiorate del 25% dell'importo totale delle opere a scomputo giusto quanto disposto dalla delibera Giunta Comunale n.100 del 01/06/2005.

- nel caso di S.U.E. con più proponenti si dovrà depositare una unica polizza fidejussoria per l'intero importo da garantire intestata a tutti i proponenti.

3. L'eventuale trasferimento del permesso di costruire (insieme all'immobile) o dell'immobile oggetto di denuncia di inizio attività ad altri titolari, presuppone l'assunzione delle fideiussioni a carico del nuovo obbligato principale; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicata all'Amministrazione Comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale stessa.

## **ARTICOLO 8: DESTINAZIONI D'USO**

### **1.a) RESIDENZIALE**

#### **DESTINAZIONE PRINCIPALE**

- Locali di abitazione (comprensivi dei vani scala), locali abitabili situati nei sottotetti e/o in tutto o in parte, al di sotto del suolo (tavernette).

Residenze agricole.

#### **DESTINAZIONE ACCESSORIA**

- Autorimesse, *con esclusione di quelle legate con atto di vincolo pertinenziale alle unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n° 122 e s.m. ed i. , cantine, sottotetti non abitabili (se accessibili mediante scala realizzata con struttura fissa), locali di sgombero ed accessori in genere della residenza, volumi tecnologici.*

### **1.b) PRODUTTIVA ARTIGIANALE / INDUSTRIALE E AGRICOLA PRODUTTIVA**

#### **DESTINAZIONE PRINCIPALE**

- Edifici produttivi di ogni tipo e genere con annessi uffici (strumentali e funzionali a questi) e magazzini connessi all'attività di produzione, locali di esposizione e di vendita esclusivamente dei propri prodotti, laboratori di ricerca.

Ai locali in cui sono svolte funzioni commerciali non dei propri prodotti (di vendita, di esposizione ed analoghe) nonché alle abitazioni ed ai loro accessori, benché connessi con gli insediamenti produttivi, si applicano gli "OO.UU." e/o la disciplina propria dei settori commerciale e residenziale.

- Locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri e similari, servizi per l'igiene e la pulizia, estetisti ed altre attività analoghe per la produzione di servizi e beni che necessitano ai residenti in loco ed alla vita urbana locale.

- Locali per attività artigianali quali copisterie, litografie, serigrafie ed arti grafiche in genere, restauratori di mobili, corniciai, tappezziere ed analoghi laboratori artigianali che, per caratteristiche

e dimensioni, possono essere assimilati all'artigianato di servizio.

- Impianti per la manutenzione degli autoveicoli con esclusione degli impianti di distribuzione carburanti.

- Magazzini, tettoie e altri locali di servizio dell'attività agricola quali depositi materiali e attrezzature, ricoveri macchinari ed animali, cantine di vinificazione, impianti per la conservazione dei prodotti agricoli, ecc.), quando non esenti ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i..

E' ammissibile l'insediamento di attività con destinazione d'uso "artigianato di servizio" in unità immobiliari aventi già destinazione d'uso "commerciale" senza che ciò costituisca variazione della destinazione d'uso. Nel caso tali insediamenti necessitino di opere edilizie configurabili come Ristrutturazione Edilizia, l'intervento sarà sottoposto al regime della destinazione d'uso "commerciale".

#### DESTINAZIONE ACCESSORIA

- Archivi, magazzini, depositi, locali di sgombero, scale, servizi igienici e vani tecnologici entro terra

#### **1.c) COMMERCIALE**

##### DESTINAZIONE PRINCIPALE

- Esercizi commerciali di vendita al dettaglio (*superficie di vendita come definita dalla L.R. 28/99*): esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, supermercati, grandi strutture di vendita, ipermercati, centri polifunzionali e centri commerciali nonché mercati dell'usato in genere.

- Esercizi di commercio di vendita all'ingrosso, nella misura pari al 7% della superficie complessiva dell'attività.

- Bar e relativi dehors non stagionali, ristoranti, pizzerie e paninoteche, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa, night-club, piano-bar, ecc...

- Strutture sanitarie private organizzate per la lungo-degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche, case di cura, ecc..

- Agenzie bancarie, finanziarie, assicurative, turistiche, immobiliari, di ricerca occupazionale, di sondaggio dei mercati, d'affari, ecc..

- Stazioni di servizio e distribuzione carburanti; impianti di autolavaggio selfservice.

- Uffici amministrativi, retri, magazzini, depositi, locali di sgombero e stoccaggio merci, cucine e locali per la preparazione di vivande, locali esposizione accessibili al pubblico o meno, scale,servizi igienici (se ubicati fuori terra)

E' ammissibile l'insediamento di attività con destinazione d'uso "artigianato di servizio" in unità immobiliari aventi già destinazione d'uso "commerciale" senza che ciò costituisca variazione della destinazione d'uso. Nel caso tali insediamenti necessitino di opere edilizie configurabili come Ristrutturazione Edilizia, l'intervento sarà sottoposto al regime della destinazione d'uso "commerciale".

#### DESTINAZIONE ACCESSORIA

- Magazzini, depositi, locali di sgombero e stoccaggio merci, scale,servizi igienici, autorimesse e vani tecnologici se ubicati entro terra.

- Porticati

- Sottotetti accessibili.

- Aree di vendita all'ingrosso oltre la quota del 7% prevista al punto che precede.

#### **1.d) DIREZIONALE**

##### DESTINAZIONE PRINCIPALE

- Uffici e centri direzionali di consistenti dimensioni destinati a svolgere funzioni direttive od operative.

- Centrali di aziende od istituti articolati.

- Studi professionali privati.

- Archivi, magazzini, depositi, locali di sgombero, scale, servizi igienici (se ubicati fuori terra)

#### DESTINAZIONE ACCESSORIA

- Archivi, magazzini, depositi, locali di sgombero, scale, servizi igienici e vani tecnologici entro terra

- Porticati

- Sottotetti accessibili.

## **1.e) TURISTICA – RICETTIVA – SPORTIVA**

### **DESTINAZIONE PRINCIPALE**

- Attività alberghiera comprendente anche le attività di ristorazione, bar e connesse.
- Attività extralberghiere, ostelli della gioventù.
- Impianti sportivi e palestre private.
- Impianti per l'impiego del tempo libero e ricreativi e per attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.).
- Discoteche, sale da ballo e strutture analoghe nonché circoli privati in cui risulti prevalente l'attività di spettacolo per i propri soci indipendentemente dalla somministrazione o meno di bevande ed alimenti ai soci medesimi.
- Impianti per lo spettacolo quali cinema, multisale cinematografiche, teatri e altri analoghi.
- Strutture socio-assistenziali di iniziativa privata e residenze per anziani.
- Uffici amministrativi, depositi, magazzini, locali di sgombero, cucine e locali per la preparazione di vivande, scale, servizi igienici, vani tecnici, ecc (se ubicati fuori terra)

### **DESTINAZIONE ACCESSORIA**

- Magazzini, depositi, locali di sgombero e stoccaggio merci, scale, servizi igienici, autorimesse e vani tecnologici se ubicati entro terra.

- Porticati

2. Non è dovuta la quota differenziale di OO.UU per i mutamenti di destinazione d'uso nei casi in cui venga reintrodotta una destinazione precedentemente assentita, per la quale era stato corrisposto il contributo di oneri di urbanizzazione, ancorché poi successivamente mutata nell'arco temporale massimo di 10 anni.

## **ARTICOLO 9: TERRITORIO AGRICOLO**

1. Nel territorio agricolo sono esenti dal contributo di onerosità le opere di cui all'art. 17, comma 3, lett. "a", del D.P.R. 380/01 e s. m. e i. e quelle per l'edificazione delle residenze rurali di cui all'art. 25, 3° comma, lett. "a" e "b", della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Sono altresì esenti dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, dotata dei requisiti prescritti dalle vigenti leggi in materia e realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.

2. Gli interventi relativi alla costruzione di fabbricati di servizio e produttivi agricoli pertinenti l'attività agricola in genere quali stalle, magazzini, depositi, rimesse, concimaie, fienili, silos, serre fisse, porticati, cantine di vinificazione, etc., sono esenti dal contributo di onerosità qualora vengano realizzati dai soggetti di cui alle lettere "a" e "b" del 3° comma, dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

3. Sono gravati dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano costruzioni destinate a residenza, in funzione delle esigenze degli imprenditori agricoli "non a titolo principale" di cui all'art. 25, 3° comma, lettera "c", L.R. 56/77 e s.m. ed i..

4. Quando l'intervento edilizio nel territorio agricolo è soggetto agli "OO.UU." si applicano gli oneri e la disciplina dell'onerosità propri della residenza per le abitazioni e della destinazione accessoria per le pertinenze; ai fabbricati di servizio e produttivi agricoli di cui al comma 2 che precede, quando non ne sia prevista la gratuità, si applica l'onere previsto per la destinazione produttiva. Per eventuali altre destinazioni d'uso comunque consentite dal P.R.G.C. si applicano gli "OO.UU." specifici per le destinazioni in questione.

5. Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dai commi 10 e 11 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i. ed è soggetto al contributo di onerosità, secondo le regole di cui al precedente comma 4.

## **ARTICOLO 10: UTILIZZO DEL TERRITORIO PER IMPIANTI SPORTIVI**

1. Le trasformazioni e le modifiche del territorio per la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto sono soggette al contributo di onerosità – di cui alla tabella art. 18 "TRASFORMAZIONI NON

A CARATTERE EDIFICATORIO” in conformità alle seguenti disposizioni:

- a) ai fabbricati, o loro porzioni, ricompresi nell’ambito degli impianti di cui al presente articolo, aventi destinazione ricettiva, ivi compresa la ristorazione di ogni tipo, si applicano i contributi di onerosità e la relativa disciplina, propri del settore turistico – 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 applicano i contributi di onerosità e la relativa disciplina, propri della destinazione residenziale.
- c) ai fabbricati, destinati ad attività diverse da quelle previste alle lettere a) e b), si applicano i contributi di onerosità e la relativa disciplina propri del settore di attività a 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 la destinazione accessoria.
- e) alle superfici degli impianti di cui al presente articolo, che non danno luogo a trasformazioni rilevanti dell’ambiente naturale, quali “green” del golf, il terreno a cielo libero del gioco del calcio, le aree a verde permeabili dei centri ippici e simili nonché alle superfici non edificate che costituiscono trasformazione dell’ambiente naturale, quali piste, percorsi, depositi di materiale all’aperto, etc., si applica l’onere pieno derivante dalle tabelle dell’art. 18 secondo i parametri stabiliti al successivo comma.
- f) ai singoli fabbricati per attrezzature sportive facenti parte dell’intero complesso si applicano i contributi di onerosità e la disciplina propria della destinazione turistico –ricettiva-sportiva.

## *2.I Parametri riferiti alla superficie complessiva dell’impianto*

- a) Superficie fino a 5.000 mq Coefficiente 1.0
- b) Superficie oltre 5.000 mq Coefficiente 0.5

## *2.II Parametri riferiti alla trasformazione dell’ambiente naturale*

- a) Impianti con profonda trasformazione dell’ambiente naturale: fondo pavimentato, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, etc.. *Esempio: campi bocce, campi tennis, etc.. 1*
- b) Impianti con rilevante trasformazione dell’ambiente naturale: fondo in terra battuta scarificata, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., etc. *Esempio: piscine, maneggi, piste per motocross, etc.. 0.7*
- c) 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., etc.. *Esempio: campi da calcio e impianti assimilabili, tiro a volo, etc.. 0.5*
- d) 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: campi golf, (teens, greens, fairways), piste per ciclocross, etc.. 0.3*
- e) Impianti con mantenimento dell’ambiente naturale e opere accessorie limitate alla necessità dell’attività praticante: eventuali staccionate in legno e recinzioni in rete. 0.1

3. Gli oneri sono applicati alle superfici realmente trasformate e specificatamente utilizzate per le finalità dell’impianto.

Sono escluse dall’onerosità le superfici, nell’ambito del perimetro dell’impianto, mantenute ad uso agricolo o più genericamente a verde non attrezzato o utilizzato dai fruitori dell’impianto, nonché le superfici a cortile, parcheggio, piazzali, etc.. di pertinenza diretta dei fabbricati, già oggetto di onerosità.

L’importo degli oneri è dato dal prodotto dei parametri di cui al secondo comma del presente articolo applicati al valore massimo previsto dalle tabelle dell’art. 18.

## **ARTICOLO 11: INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Agli interventi denominati di “ristrutturazione edilizia” con aumento di carico urbanistico (in particolare con aumento delle unità immobiliari) o nel caso di ristrutturazioni edilizie “totali” relativi a fabbricati con destinazione residenziale si applicano i contributi di onerosità stabiliti dalle tabelle dell’art. 17 ridotti ad 1/3 dell’onere grezzo relativo all’intervento “Residenziale-interventi su fabbricati esistenti –demolizione con ricostruzione” ovvero se in Centro Storico “Trasformazioni d’uso, ristrutturazioni, ampliamenti in centro storico zone A di PRGC.”.

Per quanto riguarda i fabbricati con destinazione produttiva (artigianale-industriale), terziario (commerciale, direzionale e turistico –ricettivo – sportiva), gli oneri di urbanizzazione da applicare in caso di ristrutturazione edilizia “totale” e sostituzione risultano indicati nelle tabelle relative alle suddette destinazioni d’uso ridotti ad 1/2 dell’onere grezzo.

2. E’ dovuto il contributo per “OO.UU.” ove intervenga il mutamento della destinazione d’uso, sia per locali interrati sia per locali fuori terra, secondo le disposizioni dell’art. 8 della L.R. 08 luglio 1999 n° 19, mediante conguaglio.

Analoga procedura di calcolo degli OO.UU. è adottata anche nei casi in cui l’intervento edilizio comporta il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale, come indicate nell’articolo 8 che precede, compreso l’intervento edilizio di recupero di locali accessori (*già “rustici” con una destinazione d’uso accessoria trasformata in principale, nelle categorie elencate nell’art. 8, L.R. 08 luglio 1999, n° 19* ).

3. Ogni qualvolta si debba operare il conguaglio del contributo per “OO.UU.”, si procede come segue:

- a) si determinano gli “OO.UU.” dovuti per il risultato urbanistico cui quella trasformazione conduce;
- b) si determinano gli “OO.UU.” che sarebbero dovuti, con le tabelle attualmente vigenti, per la condizione anteriore alla trasformazione;
- c) si sottrae l’importo sub b) dall’importo sub a).

Gli oneri per l’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.

4. Qualora all’intervento di ristrutturazione edilizia o all’intervento di sostituzione si aggiungano anche modificazioni delle destinazioni d’uso, l’onerosità dell’intervento si ottiene sommando all’onere “abbattuto” relativo alla destinazione preesistente (di decollo), l’onere afferente al cambio d’uso relativo alla nuova destinazione (di atterraggio), a condizione, però, di non superare complessivamente l’onere della nuova destinazione calcolata per intero.

5. Per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti per la creazione di locali abitazione, accessori e servizi di cui alla L.R. 06 agosto 1998 n° 21 l’onerosità degli interventi è determinata come stabilito dall’art. 3 della legge medesima.

6. Per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, disciplinati dalla legge regionale n° 9 del 08 maggio 2003 e s. m. e i., l’onerosità è definita dall’art. 5 della stessa legge che stabilisce le modalità di determinazione del contributo di costruzione.

7. Per gli interventi di “ricostruzione” come definiti dal P.R.G.C. l’onerosità è determinata con l’applicazione dell’onere intero previsto dalle tabelle di cui all’art. 17 per le singole destinazioni.

## TITOLO II

### CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

#### PREMESSA

a) In conseguenza dell'entrata in vigore del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e s.m. e i., la disciplina relativa al costo di costruzione è definita dagli articoli 16, 17, 18, 19 e 42 del D.P.R. medesimo ed in particolare: “*Salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.* (omissis) La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. (omissis) Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. (omissis) Nel caso di interventi su edifici stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.”

b) La Regione Piemonte ha stabilito in €. 393,65 al mq il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali. Con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2013 l'importo relativo al costo di costruzione è stato stabilito nella misura di 393,65 €.

c) Con DCR n° 345-19066 del 10 dicembre 1996, la Regione Piemonte ha stabilito – tra l'altro - che “*le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni*”. In ottemperanza a quanto sopra il comune di Avigliana provvederà annualmente all'adeguamento del C.C. con le determinazioni necessarie

Ciò premesso e dato atto della circostanza che la disciplina della quota di contributo rapportata al costo di costruzione è fornita dalla legislazione e dalla delibera regionale anzidetta in termini pressoché esaurienti, si integra come segue la disciplina di cui dianzi.

#### ARTICOLO 12: ASSOGGETTAMENTO AL CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

1. Le norme di legge e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere edilizie non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. Non sono soggetti al costo di costruzione gli interventi di cui all'articolo 17 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i. nonché quelli che ordinariamente si realizzano mediante denuncia di inizio attività quando non sia previsto un versamento di “OO.UU.”
4. Ogni tipo di intervento di utilizzo del territorio per impianti sportivi di cui all'art. 10 del titolo I è soggetto comunque al contributo commisurato al costo di costruzione, salvo restando le esenzioni

di legge.

5. Le varianti ai permessi di costruire onerosi rilasciati oppure a SCIA onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante e sia con SCIA di variante, comportano il conferimento del costo di costruzione riferito alle opere oggetto di variazione rispetto all'originario atto di assenso ancorché per tali varianti non siano previsti specifici oneri di urbanizzazione integrativi.

6. Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione del costo di costruzione relativo all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

7. Nel caso in cui il permesso di costruire sia decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso (ovvero a SCIA) ed in tale circostanza occorre procedere al calcolo del costo di costruzione nuovamente dovuto.

8. Restano salve le esenzioni stabilite dall'articolo 17, del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

9. Il computo metrico estimativo deve essere redatto utilizzando il prezzario regionale in vigore.

10. La quota commisurata al costo di costruzione deve essere rimborsata ai titolari degli atti di assenso edilizio tutte le volte che tali atti non siano stati utilizzati per loro vizi di legittimità rilevati dal Comune con un provvedimento di annullamento in autotutela ovvero accertati in giudizio ed anche nei casi di decadenza del titolo abilitativo per mancata realizzazione dell'intervento edificatorio assentito nei termini prescritti.

Le eventuali sanzioni per ritardato o mancato pagamento del costo di costruzione sono accessorie e seguono, pertanto, la sorte del contributo stesso, cioè sono rimborsate se del caso.

## **ARTICOLO 13: MISURA DEL CONTRIBUTO**

1. La quota di contributo afferente al costo di costruzione è determinata in conformità alle disposizioni di legge e delle delibere regionali di cui alla premessa (fatte salve le esenzioni del contributo previste dall'art. 17, del D.P.R. 380/01 e s.m. e i.).

2. In particolare, tale quota è determinata secondo i seguenti criteri:

a) per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 D.M. n° 801 del 10 maggio 1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10 dicembre 1996 di cui al punto b) della premessa;

b) per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo con prezzario Regione Piemonte;

c) per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione diversa dal residenziale, applicando l'aliquota fissa del 10% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo con prezzario Regione Piemonte;

d) per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali a destinazione non residenziale o che comunque eccedono il 25% della destinazione residenziale negli edifici misti, si applicherà l'aliquota del 10% sul costo dell'intervento determinato con computo estimativo con prezzario Regione Piemonte;

e) per la costruzione di piscine private si applicherà l'aliquota del 12% sul costo dell'intervento determinato con computo estimativo con prezzario Regione Piemonte.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 380/01 e s. m e i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali (ed i relativi accessori), dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.

3. Sono da considerarsi, ai fini dell'applicazione di quanto esposto, interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, frazionamento di unità immobiliari, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (fienili o altri locali chiusi su tre lati), recupero dei rustici, mutamento della destinazione d'uso e passaggio da destinazioni accessorie a destinazioni principali della stessa categoria.

Il costo di costruzione è dovuto per gli edifici o per le porzioni di essi soggette all'applicazione degli oneri di urbanizzazione; è, tuttavia, dovuto anche sulle opere per le quali non sono previsti oneri di urbanizzazione specifici ma che sono comprese, comunque, nello stesso permesso di costruire o nella SCIA

In questo caso il computo del costo di costruzione deve essere riferito a tutte le opere edilizie previste in progetto con esclusione di quelle esenti ai sensi dell'art. 17, D.P.R. n° 380/01 e s.m. i..

4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del prezziario regionale vigente.

Gli uffici preposti controllano i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati.

5. Per gli interventi su porzioni di fabbricati residenziali esistenti è data facoltà di adottare, in alternativa al computo metrico, il prospetto tabellare, conteggiando tutto l'edificio per individuare l'aliquota, la classe e la percentuale relativa ed applicando l'onerosità solo alla porzione dell'edificio stesso soggetta ad intervento oneroso.

6. Per gli interventi di ampliamento residenziali si può adottare, in alternativa, il prospetto tabellare col criterio di cui al punto 5 che precede oppure il computo metrico estimativo con l'aliquota fissa del 5%.

7. Il costo di costruzione se determinato attraverso il sistema sintetico o tabellare, è applicato alle superfici nette oggetto di intervento.

8. Il pagamento del contributo per il costo di costruzione può essere effettuato integralmente per il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della denuncia di inizio attività.

Quando l'importo dei Contributi di Costruzione dovuti supera la somma di €. 5.000,00 il pagamento degli stessi può essere rateizzato a seguito di richiesta scritta dell'interessato, in quattro rate eguali semestrali anticipate, di cui:

a) la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento di presentazione della SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere;

b) la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data dell'assenso determinata in conformità all'art. 3 che precede;

c) la terza allo scadere dell'anno successivo a tale data;

d) l'ultima al termine del terzo semestre successivo alla data medesima;

La rateizzazione non dà luogo a interessi.

Le somme rateizzate dovranno essere garantite da polizza fideiussoria così come indicato all'articolo 7.

9. Il contributo commisurato al costo di costruzione si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

10. Qualora le destinazioni d'uso delle attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali e della zona agricola vengano modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della variazione.

**TITOLO III**  
**MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI**

**ARTICOLO 14: MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI E RATEIZZAZIONE**

Nei casi in cui il PRGC e le normative sovra comunali prevedono la monetizzazione delle aree a servizi, la stessa è rateizzabile per importi superiori a 5.000,00 € con lo stesso criterio (garanzie e sanzioni di cui al precedente art. 13) della rateizzazione del contributo di costruzione in quattro rate semestrali anticipate.

La rateizzazione non si applica nel caso di convenzioni da stipularsi in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**TITOLO IV**

**SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**

**ARTICOLO 15: SANZIONI APPLICABILI**

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art. 42, del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i..

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione 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 pagamento rateizzato, 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.

## TITOLO V

### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 e ART. 37 DPR 380/01**

#### **ARTICOLO 16: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 e ART. 37 DPR 380/01**

1. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i..

2. Per i permessi "gratuiti" ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione ed il costo di costruzione il contributo di costruzione è dovuto in misura pari.

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 commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.

3. Per la determinazione del costo di costruzione 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 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".

4. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali ed industriali 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 e corrisposto in misura pari computato applicando un'aliquota del 5% sul computo metrico delle opere realizzate.

5. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti.

Nel caso di permesso di costruire da rilasciare "a sanatoria" per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle di cui all'art. 8 del Titolo I del presente testo normativo secondo un criterio di analogia.

6. 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 (Titoli I e II) ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., trattandosi di "sanatoria giurisprudenziale" la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria.

7. Nel caso di interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. è previsto, se dovuto in base alle caratteristiche dell'intervento edilizio, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre che delle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 del citato D.P.R.

8. Le sanzioni di cui all'articolo 36-bis comma 5 lettera b), sono commisurate con il seguente criterio:

- per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio fino ad €. 30.000,00 si applica la sanzione proporzionale ad €. 10.328,00 con un minimo di €. 1.032,00 con la seguente proporzione:

$$A : B = C : X \quad \text{dove } A = €. 30.000,00$$

$$B = €. 10.328,00$$

C = incremento del valore venale determinato dall'Agenzia  
del Territorio

X = importo della sanzione

- €. 10.328,00 – sanzione massima  
quando la determinazione sia superiore ad €. 30.000,00

nei casi di applicazione previsti dal vigente Art. 36-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.  
comma 5 lettera b)

- per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio fino ad €. 30.000,00 si applica la  
sanzione proporzionale ad €. 5.164,00 con un minimo di €. 516,00 con la  
seguente proporzione:

$$A : B = C : X \quad \text{dove } A = €. 30.000,00$$

$$B = €. 5.164,00$$

C = incremento del valore venale determinato dall'Agenzia  
del Territorio

X = importo della sanzione

- €. 5.164,00 – sanzione massima  
quando la determinazione sia superiore ad €. 30.000,00

nei casi di applicazione previsti dal vigente Art. 36-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.  
comma 5 lettera b)

In assenza di determinazione dell'aumento del valore venale dell'Agenzia del Territorio, lo stesso  
sarà determinato dall'Ufficio utilizzando il criterio che - di norma - l'aumento di valore venale  
corrisponde all'importo delle opere realizzate desunto da computo metrico estimativo.

## TITOLO VI

### **TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

#### **ARTICOLO 17: TABELLE APPLICATIVE**

TIPOLOGIA	OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA	TOTALE
-----------	--------------------	----------------------	--------

<b>1. RESIDENZIALE</b>	€/mc	€/mc	€/mc
<b>1.1 NUOVE COSTRUZIONI</b>			
1.1.1 indice edificabilità <= 0,50 mc/mq	<b>48,33</b>	<b>20,27</b>	<b>68,60</b>
1.1.2 indice edificabilità > 0,50 mc/mq	<b>28,96</b>	<b>20,27</b>	<b>49,23</b>
<b>1.2 INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI</b>			
1.2.1 recupero rustici agricoli LR 9/2003 in zone B ed Eb recupero sottotetti LR 21/98 e s.m.i. in zone B ed Eb trasformazioni d'uso totali demolizione con ricostruzione	<b>23,17</b>	<b>16,21</b>	<b>39,38</b>
1.2.2 ampliamenti fabbricati a servizio della residenza trasformazioni d'uso parziali	<b>14,49</b>	<b>10,13</b>	<b>24,62</b>
1.2.3 trasformazioni d'uso, ristrutturazioni, ampliamenti in centro storico zone A di PRGC	<b>8,69</b>	<b>6,08</b>	<b>14,77</b>

<b>2. COMMERCIALE</b>	€/mq	€/mq	€/mq
<b>2.1 NUOVI INTERVENTI</b>			
S<=200 mq	<b>115,02</b>	<b>30,79</b>	<b>145,81</b>
200 mq<S<= 2000 mq	<b>137,99</b>	<b>30,79</b>	<b>168,78</b>
S>2000 mq	<b>172,48</b>	<b>30,79</b>	<b>203,27</b>
<b>2.2 RISTRUTTURAZIONI</b>			
S<=200 mq	<b>68,62</b>	<b>18,37</b>	<b>86,99</b>
200 mq<S<= 2000 mq	<b>82,32</b>	<b>18,37</b>	<b>100,69</b>
S>2000 mq	<b>102,90</b>	<b>18,37</b>	<b>121,27</b>

<b>3. DIREZIONALE</b>	€/mq	€/mq	€/mq
<b>3. 1 NUOVI INTERVENTI</b>	<b>172,48</b>	<b>30,79</b>	<b>203,27</b>
<b>3.2 RISTRUTTURAZIONI</b>	<b>102,90</b>	<b>18,37</b>	<b>121,27</b>

<b>4. TURISTICO-RICETTIVO</b>	€/mq	€/mq	€/mq
<b>4.1 NUOVI INTERVENTI</b>	<b>34,50</b>	<b>36,97</b>	<b>71,47</b>
<b>4.2 RISTRUTTURAZIONI</b>	<b>34,31</b>	<b>36,76</b>	<b>71,07</b>

<b>5. PRODUTTIVO / ARTIGIANALE</b>	€/mq	€/mq	€/mq
	<b>28,96</b>	<b>9,65</b>	<b>38,61</b>
<b>6. PISCINE</b>	€/mq	€/mq	€/mq
	<b>3,76</b>	<b>0,00</b>	<b>3,76</b>
<b>7. TRASFORMAZIONI NON A CARATTERE EDIFICATORIO</b>	€/mq	€/mq	€/mq
	<b>€ 3,76</b>	<b>0,00</b>	<b>€ 3,76</b>

## ARTICOLO 18: NORMA FINALE

Gli aggiornamenti della tabella degli “OO.UU.” o della tariffa base del Costo di Costruzione deliberati dalla Giunta Comunale e la modifica o l’introduzione di normative sovra-comunali comporteranno l’aggiornamento d’ufficio del presente Regolamento pubblicato sul sito del Comune.

Ai sensi dell’art 17 comma 4 bis DPR 380/01 che recita: *“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”*, il Contributo di Costruzione è ridotto di un ulteriore 20% e pertanto la riduzione totale risulta pari al 40% per gli interventi ivi previsti.