



Comune di
Almese

Città Metropolitana di Torino

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

IL SINDACO:

Ombretta Bertolo

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arch. Andrea Cavaliere

IL SEGRETARIO COMUNALE:

Avv. Pietrantonio Di Monte

Allegato alla D.C.C. n. 6 del 27.04.2022

INDICE

Articolo 1	Premessa.	5
	TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE.....	6
Articolo 2	Campo di applicazione.	6
Articolo 3	Riferimenti temporali per la determinazione del contributo di costruzione	6
Articolo 4	Modalità di pagamento.....	7
	TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	9
Articolo 5	Determinazione dell'importo	9
Articolo 6	Esclusioni e riduzioni	9
Articolo 7	Interventi residenziali.....	10
Articolo 8	Interventi per attività produttive.	11
Articolo 9	Interventi per attività produttive di tipo innovativo	12
Articolo 10	Interventi per attività commerciali	12
Articolo 11	Interventi per attività turistico-ricettive.....	13
Articolo 12	Interventi per attività direzionali.....	13
Articolo 13	Destinazioni miste.....	14
Articolo 14	Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	14
Articolo 15	Fabbricati pertinenziali.....	14
Articolo 16	Fabbricati rurali non in esenzione	15
Articolo 17	Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile..	16
Articolo 18	Fabbricati ex rurali.....	16
Articolo 19	Mutamento della destinazione d'uso.....	17
Articolo 20	Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività.	18
Articolo 21	Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	19
Articolo 22	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	19
Articolo 23	Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	20
Articolo 24	Piani esecutivi convenzionati.	20
Articolo 25	Permessi di costruire convenzionati	21
Articolo 26	Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.....	21
Articolo 27	Piani per l'Edilizia economica e popolare	22
Articolo 28	Piani per Insediamenti Produttivi	22

Articolo 29	Agevolazioni.....	22
	TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE.....	24
Articolo 30	Quota di contributo afferente al costo di costruzione.....	24
Articolo 31	Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.....	24
Articolo 32	Costo di costruzione relativo a edifici esistenti.....	25
Articolo 33	Contributo straordinario di urbanizzazione.....	26
	TITOLO V - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	27
Articolo 34	Restituzione del contributo di costruzione	27
Articolo 35	Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.....	27
Articolo 36	Permesso di costruire in sanatoria.	28
	TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	29
Articolo 37	Disposizioni transitorie.....	29

Articolo 1 Premessa.

1. Il presente regolamento, individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. viste:
 - la Deliberazione del Consiglio Comunale n 10 del 11 febbraio 1997 con oggetto la rateizzazione oneri d'intervento per il rilascio delle concessioni edilizi;
 - la Deliberazione del Consiglio Comunale n 34 del 23 febbraio 2011 con oggetto l'aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la Deliberazione del Consiglio Comunale n 34 del 1° agosto 2016 approvazione sulle modalità di calcolo per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 2 Campo di applicazione.

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa. (Art. 16 D.P.R. 380/2001).
2. Il contributo di costruzione per gli interventi a carattere residenziale si compone di:
 - oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
 - oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - contributo per il costo di costruzione degli edifici.
3. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico, e quindi sono soggetti al contributo di costruzione, gli interventi di:
 - nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento che superi il 20% degli edifici residenziali unifamiliari; qualora superi il 20% il contributo è applicato a tutto l'ampliamento;
 - demolizione con ricostruzione;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di SLP);
 - ristrutturazione urbanistica;
 - pertinenze qualificate come nuove costruzioni;
 - cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che riguardi cioè il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della L.R. 08 luglio 1999 n. 19;
 - accorpamenti e frazionamenti comportanti aumento del carico urbanistico;
 - recupero dei sottotetti e dei rustici, in applicazione della Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16;
 - interventi, in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 da realizzarsi nell'interesse pubblico, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia, da attuarsi anche in aree industriali dismesse ed anche in deroga alle destinazioni d'uso.

Articolo 3 Riferimenti temporali per la determinazione del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione si determina al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sulla base delle tabelle in vigore in quel momento.
2. Le varianti al Permesso di Costruire o alla S.C.I.A. che comportano la modificazione

della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante o, per le SCIA in variante, alla data della loro presentazione.

3. È fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento e comunque entro i termini di legge le verifiche sul contributo di costruzione dovuto e che dovrà essere corrisposto al Comune con l'eventuale maggiore somma, qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o equipollente. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.
4. In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.

Articolo 4 Modalità di pagamento.

1. Il pagamento del contributo di costruzione deve avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della S.C.I.A.
Nel caso di interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire, il pagamento deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Qualora l'importo della quota del Contributo di Costruzione superi il valore di 5.000,00 Euro, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in 3 rate di uguale importo da versare con cadenza annuale.

Altresì, l'importo della quota del contributo straordinario afferenti agli interventi in deroga a prevalente destinazione residenziale, delle monetizzazioni delle aree per servizi pubblici nonché degli interventi di cui all'Art. 8 comma 6, che superino il valore di 10.000,00 Euro, l'interessato può chiedere che gli stessi vengano corrisposti in 3 rate di uguale importo da versare con cadenza annuale.

La rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Almese.

3. La prima rata dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A, la seconda entro 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire (o della presentazione della SCIA) la terza entro 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire (o della presentazione della SCIA).

Le rate dovranno essere completamente versate entro la denuncia di fine lavori.

4. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.
5. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
6. Nel caso di rateizzazione, il pagamento dei contributi di cui sopra deve essere garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.
La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice.
7. L'importo oggetto della polizza deve essere pari alla somma dovuta al Comune, aumentata del 40%, in quanto comprensiva anche delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento e delle spese di riscossione.
8. Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento della comunicazione di autorizzazione allo svincolo alla quale verrà allegata una copia della polizza originale del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
Lo svincolo o la riduzione della fideiussione avverrà solo dopo che l'Ufficio Tecnico avrà provveduto a rilasciare una dichiarazione di avvenuto pagamento delle singole rate.
9. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della polizza fideiussoria a carico del nuovo obbligato principale, salvo accordi diversi tra le parti, se accettati dal Comune.
10. Se il Permesso di Costruire è rilasciato "in sanatoria" i contributi di costruzione a titolo di oblazione e/o la sanzione amministrativa non possono essere rateizzati, bensì devono essere corrisposti in un'unica soluzione.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 5 Determinazione dell'importo.

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento e dalle tabelle 1, 2a, C e D in allegato e pubblicate sul sito web del Comune, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16. Nei casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) definito con le modalità di calcolo e ambito di applicazione" riportata nell'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974.
2. Gli "OO.UU." sono computati sulla volumetria in progetto ed espressi in €/mc. per le destinazioni d'uso residenziali compresi gli interventi di recupero dei rustici e dei sottotetti ai sensi della L.R. 16/2018. (Per questi ultimi valgono le disposizioni della legge stessa che considera un volume virtuale).
Per tutte le altre destinazioni d'uso gli OO.UU. sono computati secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento e nelle allegate tabelle.
3. Per gli interventi di nuova costruzione, progettati nel rispetto delle prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici, la volumetria e/o la superficie da assoggettare a contributo è determinata tenuto conto delle prescrizioni di cui al comma 6, art. 14, Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.
4. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 Esclusioni e riduzioni

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per le fattispecie specificamente elencate all'art. 17 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché:
 - per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui ai commi 1 e 1-bis dell'art. 48 della L.R. n. 56/1977;
 - nei casi previsti dall'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 12 (Legge Tognoli);
 - nei casi previsti dall'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, che stabilisce che la volumetria necessaria per la realizzazione di sale cinematografiche non concorre alla determinazione della volumetria complessiva in base alla quale è calcolato il contributo di costruzione.

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari, richiamati alla lett. b) del comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., gli edifici singoli con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare privo di parti comuni, compresi gli accessi pedonali o carrai. Edificio unifamiliare 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.

2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i seguenti interventi:
 - interventi di edilizia residenziale convenzionata (anche su edifici esistenti), ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
 - interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie utile come previsto dall'articolo 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
 - interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. , ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.;
 - interventi di cui alla legge 167/62 per l'edilizia economica e popolare, limitatamente alla destinazione d'uso residenziale.
3. Ai fini delle riduzioni previste dall'articolo 17, comma 4bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si applica, per i soli interventi di ristrutturazione edilizia, il coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Articolo 7 Interventi residenziali.

1. Sono considerati interventi residenziali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NTA del P.R.G.C., all'articolo 15.
2. Per gli interventi residenziali il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per l'altezza netta.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il volume di cui al precedente comma è computato, esclusivamente, sulla base dell'eventuale superficie oggetto di incremento, al quale si applica l'importo del contributo di costruzione con le riduzioni di cui all'articolo 6.
4. Per gli interventi di ristrutturazione senza ampliamento, senza cambi di destinazione

d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione al quale si applica l'aliquota del 5% ridotta di 1/3.

5. Nell'ipotesi di interventi per la realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del D.M. LL.PP. 801/77 s.m.i. per l'edificio di cui la piscina è pertinenza, applicando la differenza tra la superficie antee post-intervento. Inoltre, dovranno essere conteggiati gli oneri di urbanizzazione come da tabella 2/a lettera d)";

Articolo 8 Interventi per attività produttive.

1. Sono considerati interventi per attività produttive ai soli fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 16.
Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici.
Sono, infine, ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli impianti sportivi ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni.
2. Per gli interventi edilizi su immobili produttivi di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.L.P. oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai fini del recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione il contributo è computato esclusivamente sulla base della eventuale S.L.P. oggetto di incremento, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.
4. Per stabilire la "Densità" in base alla quale si calcolano gli oneri urbanizzazione dovuti, si tiene conto dell'attività e del numero degli addetti (comprovati dalla "visura" della Camera di Commercio) all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo. Qualora non sia ancora individuata l'attività e il numero degli addetti che utilizzeranno l'impianto, verrà applicato l'importo relativo all' "Ind. manif. varie", Classe A, dens. $40 \div 70$ mq/ad, numero addetti: $50 \div 200$.
5. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento e per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso.
6. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo

smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

7. Il contributo di cui al precedente comma è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

Articolo 9 Interventi per attività produttive di tipo innovativo.

1. Sono considerati interventi per attività produttive di tipo innovativo, ai soli fini del presente regolamento, le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
2. Il contributo per tale tipo di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali di cui alla Tabella 2/a, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Articolo 10 Interventi per attività commerciali.

1. Sono considerati interventi per attività commerciali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 18, e quelle previste dal piano commerciale nonché, alle attività di servizi privati non convenzionate con enti pubblici
Sono ricondotti alla disciplina delle attività commerciali, per i soli fini del presente regolamento, gli usi 'Artigianato di servizio'.
Sono, altresì, considerati interventi per attività commerciali, ai solo fini del presente Regolamento, i locali nei quali si esercita l'attività di vendita al dettaglio per corrispondenza, televisione, o altri sistemi di comunicazione quali, ad esempio, il telefono o internet (e-commerce).
2. Per gli interventi edilizi su immobili commerciali di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.L.P. oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata Tabella 2/a.
3. Per gli interventi di nuova costruzione il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della S.L.P. dell'intervento.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai fini del recupero e riuso degli immobili

dismessi o in via di dismissione il contributo è computato esclusivamente sulla base della eventuale S.L.P. oggetto di incremento, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.

5. Alle superfici accessorie destinate a magazzini, depositi, movimentazione, carico-scarico ecc. strettamente legate e pertinenti alle attività commerciali insediate, il contributo è ridotto al 50%. Non sono ammissibili a riduzione i magazzini e i depositi non legati alle attività commerciali e qualificabili come attività di logistica e movimentazione merci.
6. Agli alloggi, realizzati a servizio di attività commerciali, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

Articolo 11 Interventi per attività turistico-ricettive.

1. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle definizioni di cui alla L.r. 3/2015, L.r. 13/2017, L.r. 8/2010, L.r. 2/2015 e alla L.r. 54/1979, compresi i cinema, i teatri, le discoteche e le sale da ballo, gli impianti per l'impiego del tempo libero e gli impianti per la pratica sportiva che non rientrino nella fattispecie delle attività produttive.
2. Per gli interventi edilizi su immobili turistico-ricettivi di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.L.P. oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata Tabella 2/a.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai fini del recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione il contributo è computato esclusivamente sulla base della eventuale S.L.P. oggetto di incremento, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.
4. Per gli interventi di ristrutturazione riguardanti locali o edifici a destinazione turistico-ricettiva regolarmente licenziata e comprovata da idonea documentazione che non comportano un incremento del carico urbanistico come previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/01 s.m.i., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti.

Articolo 12 Interventi per attività direzionali.

1. Sono considerati interventi per attività direzionali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NTA del P.R.G.C., all'articolo 17.

2. Per gli interventi edilizi su immobili direzionali di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.L.P. oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata Tabella 2/a.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai fini del recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione il contributo è computato esclusivamente sulla base della eventuale S.L.P. oggetto di incremento, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.

Articolo 13 Destinazioni miste.

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.
Ove la distinzione non sia possibile si applicherà il costo maggiore.

Articolo 14 Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della tabella D.
2. Rientrano in questa categoria tutti gli interventi che interessano la modificazione del suolo (piazze, spianamenti, strade private ecc.) e che non prevedono alcun tipo di edificazione; sono escluse la realizzazione di marciapiedi, la posa di tombini, cordoli ecc...

Articolo 15 Fabbricati pertinenziali.

1. Per la costruzione di fabbricati che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi, automezzi, animali domestici, ecc. sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 non è dovuto, se in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio viene presentato vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale risultante da atto notarile registrato e trascritto, in quanto tali modeste strutture sono di pertinenza ed accessorie a fabbricati principali esistenti e non creano carico urbanistico di rilievo rispetto all'esistente.
2. Per la costruzione di fabbricati che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi, automezzi, animali domestici, ecc. che non siano o non possano essere legati da vincolo di pertinenzialità ai fabbricati principali esistenti, il contributo di

costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione nella misura vigente, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di S.C.I.A.

3. I volumi tecnici, intesi quali vani strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) sono esclusi dal pagamento dei contributi di costruzione.

Articolo 16 Fabbricati rurali non in esenzione.

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui all'art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - a) per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all'applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05", pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
 - c) per gli interventi a destinazione agricola ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.
2. L'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
 - a) strutture coperte adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti) 30% del valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi in Classe B, da calcolarsi sulla SUL;

- b) altre strutture coperte chiuse o semichiusate (con pareti su più di un lato) (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc.) 40% valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi in Classe B, da calcolarsi sulla SUL;
 - c) fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola non esenti 100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali esterni alle aree perimetrare sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla volumetria lorda.
3. In caso di interventi di ristrutturazione, per i medesimi casi di cui al precedente punto c.), il contributo di costruzione è ridotto del 50% (pari alla metà di quanto determinato per le nuove costruzioni).

Articolo 17 Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile.

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti, riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli, pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di metri 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse) e secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito eccetera.

Articolo 18 Fabbricati ex rurali.

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, l'applicazione del contributo di costruzione è definito in base alle casistiche indicate nei commi seguenti:
2. Edifici in Area agricola
- L'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.
 - Edifici licenziati/edificati prima del 28/01/1977 (data di introduzione, con la legge n. 10 dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non imprenditore agricolo professionale subentra ad un

imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione non è dovuto.

- Edifici concessi successivamente al 28/01/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.r. 56/77 prevede l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali. Contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

3. Edifici ex rurali in aree non agricole.

- In caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la Legge n. 10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.
- Edifici concessi/costruiti prima del 28/01/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.
- Edifici concessi/costruiti dopo il 28/01/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

Articolo 19 Mutamento della destinazione d'uso.

1. Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari nelle modalità di seguito specificate in favore di altra funzione è ammesso solo se la destinazione che si intende assegnare ricada tra quelle ammesse per l'area normativa in cui ricade l'immobile dallo strumento urbanistico generale.
2. In presenza di interventi, con o senza opere edilizie, che comportano il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle destinazioni d'uso elencate all'art. 8, comma 1, della L. R. n. 19/1999, la quota del contributo dovuto è data dalla differenza tra gli oneri di urbanizzazione (da conteggiarsi separatamente primaria e secondaria) dovuti per la destinazione originaria, attualizzati ai prezzi unitari vigenti, e quelli, se maggiori, dovuti per la nuova destinazione richiesta, con applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Nel caso di differenza negativa (ossia in presenza di diminuzione del carico urbanistico), il cambio d'uso è esente dalla corresponsione e non dà luogo a rimborsi da parte del Comune.

3. Non ravvisandosi disposizioni normative ostative in tal senso, il criterio individuato al comma precedente è applicabile anche nell'eventualità in cui la precedente destinazione degli immobili oggetto di intervento risalga al periodo antecedente alla legge n. 10 del 28 gennaio 1977 n. 10, c.d. "Bucalossi", e quindi originariamente non soggetta a contributo oneroso.

In questo caso gli interessati dovranno corrispondere la quota derivante dalla differenza tra gli oneri calcolati per la nuova destinazione d'uso richiesta e quelli, attualizzati secondo i prezzi unitari vigenti, relativi alla destinazione in atto.

Nel caso di differenza negativa (ossia in presenza di diminuzione del carico urbanistico), il cambio d'uso è esente dalla corresponsione e non dà luogo a rimborsi da parte del Comune.

4. In caso di interventi su fabbricati con più destinazioni d'uso in atto (legittimamente autorizzate) che prevedano il parziale o totale passaggio ad una nuova categoria funzionale, gli oneri dovuti sono dati dalla somma degli importi relativi alle differenze tra nuove destinazioni richieste e singole destinazioni in atto.
5. Il contributo non è dovuto per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.
6. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. che specificano che *"qualora la destinazione d'uso delle opere o impianto non destinati alla residenza, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione"*.

Articolo 20 Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività.

1. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo di costruzione ai mutamenti anzidetti.
2. All'eventuale incremento di volume o superficie saranno applicate le tariffe in vigore

alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. in variante.

3. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione degli oneri determinati per la nuova destinazione, in vigore alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. in variante, al netto di quanto versato per la destinazione d'uso originaria.
4. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo in variante a tutto il volume e/o superficie. Saranno dedotte le somme corrisposte in sede di rilascio del titolo originario.

Articolo 21 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento, nel rispetto dell'art. 1 comma 2 lettera e) del D.lgs. 18-04-2016 n. 50.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica deliberazione della Giunta Comunale, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi articoli 24 e 25, le obbligazioni indicate al precedente comma.

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

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, determinato mediante computo metrico estimativo utilizzando il prezzario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte – ultima edizione pubblicata.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel presente Regolamento.
4. La mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo

da parte del titolare del Permesso di Costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, maggiorato delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.

5. Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

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

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare, come da quadro economico da redigersi come progetto di opera pubblica e maggiorata del 40% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato, compreso il pagamento di penali/sanzioni per ritardata esecuzione delle opere.
3. La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole del seguente, letterale, tenore: *"Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 del Codice civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune."*

Articolo 24 Piani esecutivi convenzionati.

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43, 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore

dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

3. La Giunta Comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.
4. Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dall'articolo 21 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere calcolato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.
5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal Titolo II del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.
6. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.
7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere rilasciate le polizze fideiussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste ai precedenti articoli.

Articolo 25 Permessi di costruire convenzionati.

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

Articolo 26 Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

1. Fermo restando quanto previsto per i PEEP e i PIP, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente Titolo, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 27 Piani per l'Edilizia economica e popolare.

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662, articolo 3 comma 63, è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione pari a 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, pari a 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, pari a 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.
2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17 comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione pari a 0,8.

Articolo 28 Piani per Insediamenti Produttivi.

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente regolamento con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e pari a 0,9 per le aree cedute in proprietà.

Articolo 29 Agevolazioni.

1. L'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi punteggi ai quali corrisponde un'agevolazione consistente in una riduzione percentuale del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione. L'agevolazione è determinata nella misura dell'1% per ogni punto, sino alla misura massima del 50%.
2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di Permesso di costruire, deve presentare una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.
3. Il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria bancaria o polizza cauzionale assicurativa, rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla predetta relazione tecnica di cui al comma 2 del presente articolo. La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla

riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione oltre agli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 30 Quota di contributo afferente al costo di costruzione.

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

Articolo 31 Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, del D.M. 801/77 e delle deliberazioni del Consiglio Regionale con le quali è stato stabilito il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali.
Sono state individuate le aliquote da applicare alle diverse classi di edifici e proposte ai Comuni le aliquote da applicare agli interventi edilizi diversi dalla residenza.
2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. Per nuovi interventi edilizi, ivi compresa la demolizione totale e ricostruzione, a destinazione residenziale, turistico - ricettiva, commerciale e direzionale, nonché per le destinazioni miste, si procederà mediante il calcolo parametrico applicando la tabella del D.M. 801/77 (tabella SNR-SU) per la determinazione del contributo del costo di costruzione applicando le aliquote determinate dalla Regione Piemonte con la D.C.R. 345-19066 del 10/12/1996 ed il costo base aggiornato annualmente dal Comune.
4. Nelle costruzioni miste il contributo di costruzione deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali o edifici o impianti destinati ad attività turistico-ricettive, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento (tabella D.M. 801/77), nella misura di seguito indicata:
 - edifici di interesse turistico: 5 %;
 - edifici commerciali di nuova realizzazione: 5 % per i primi 1.000,00 metri quadrati di S.L.P.;
 - edifici commerciali di nuova realizzazione: 10 % per la quota di S.L.P. superiore a metri quadrati 1.000,00;
 - interventi commerciali in deroga al vigente P.R.G.C.: 10 %;

- edifici a carattere direzionale: 7%.
 - campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte: 5%
 - autorimesse e tettoie: 5%.
6. Per le varianti ai Permessi di Costruire o a Segnalazioni Certificate di Inizio Attività è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria o della superficie.
 7. Per gli impianti di distribuzione carburanti, la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computata sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Articolo 32 Costo di costruzione relativo a edifici esistenti.

1. Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ridotta ad 1/3 stimato sulla base del computo metrico redatto in base al Prezzario della Regione Piemonte ultima edizione pubblicata.
2. Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione diversi dalla residenza, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato sulla base del computo metrico redatto in base al Prezzario della Regione Piemonte ultima edizione pubblicata, applicando le aliquote del precedente articolo 33, comma 5.
3. Sono da considerarsi interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (es. fienili), recupero dei rustici, trasformazione di locali a destinazione accessoria in locali a destinazione principale della stessa categoria.
4. Per gli interventi di ampliamento, diversi da quelli di cui al precedente comma, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella allegata al D.M. 801/77. La classe e l'aliquota da applicare saranno quelle relative a tutto l'immobile interessato, mentre le superfici da computare saranno quelle oggetto di ampliamento.
5. Ai fini delle riduzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17, comma 4bis, ad esclusione dei casi interessati da varianti urbanistiche e deroghe, anche conseguenti a norme regionali, si applica:
 - per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione, come da D.C.R. Regione Piemonte 21 giugno 1994, n. 817-9294 e s.m.i.;
 - per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a destinazione commerciale,

direzionale e turistico-ricettiva una riduzione del 20% al contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi dei commi precedenti.

Articolo 33 Contributo straordinario di urbanizzazione.

1. In merito alla determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, si fa riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n 34 del 1° agosto 2016.
2. Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è determinato dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento amministrativo sulla base di idonea perizia estimativa, redatta da tecnico abilitato incaricato dal richiedente il titolo abilitativo, che, mediante il metodo di stima analitico, determina il maggior valore generato dalla trasformazione conseguente la variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
3. Tale maggior valore, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

**TITOLO V - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVEE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN
SANATORIA**

Articolo 34 Restituzione del contributo di costruzione.

1. Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte degli aventi titolo, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, a condizione che le opere realizzate non comportino la definizione dell'involucro definitivo del fabbricato o del nuovo volume.
3. Nel caso in cui si rinunci al titolo abilitativo edilizio acquisito e vi siano opere realizzate in misura minima che non vengono rimosse ovvero non viene restituito il sito allo stato originario, la restituzione del contributo di costruzione versato potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione di quanto permane in sito, deducendo il valore residuo.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere di urbanizzazione a scomputo realizzate direttamente dal privato.
5. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.
6. Il rimborso deve essere richiesto dall'intestatario del titolo abilitativo o aventi causa con dimostrazione di aver acquisito tutti gli oneri e i diritti derivanti dal trasferimento. Allegata alla richiesta di rimborso dovrà essere presentato lo schema degli oneri dovuti, la ricevuta di avvenuto pagamento nonché le coordinate bancarie ove versare le cifre da restituire. L'ufficio curerà l'istruttoria di verifica dei dati trasmessi e dei titoli abilitativi rilasciati e con apposito atto disporrà la restituzione del contributo.
7. In caso di Permesso di Costruire convenzionato le modalità per il rimborso di somme pagate sono regolamentate in convenzione. In assenza di specifiche disposizioni convenzionali valgono i termini indicati al punto 1

Articolo 35 Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.

1. Trascorsi 30 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione in unica soluzione o della prima rata (nel caso di rateizzazione) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce è definito con archiviazione senza alcun ulteriore avviso, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà alla

riscossione coattiva nelle forme di legge.

2. Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel caso di ritardo nel versamento del contributo, saranno applicate le seguenti sanzioni:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
3. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR 380/01 e s.m.i. ovvero avvalendosi della polizza fidejussoria stipulata con le forme e le modalità di cui all'art. 25 del presente Regolamento.

Articolo 36 Permesso di costruire in sanatoria.

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 II e III applicando quanto stabilito dal comma 2, dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.
2. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione e a tutte le opere di nuova esecuzione considerate finite a regola d'arte. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato legittimo (desunto dai diversi titoli edilizi che si sono susseguiti nel tempo) e lo stato rilevato.
3. Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.
4. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 37 Disposizioni transitorie.

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 - 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.
3. Restano fatte salve eventuali modalità di applicazione, in regime transitorio, introdotte dalle deliberazioni di approvazione delle revisioni del presente regolamento.