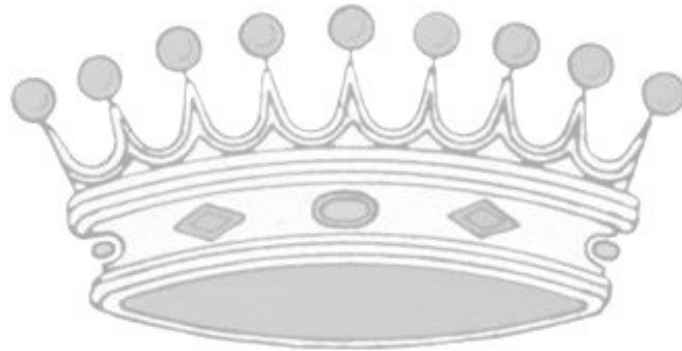




**Città di Verbania**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola



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



**Approvato con Delibera di C.C. n° 159 del 05/12/2016**

# INDICE

## TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

- Articolo 1 - [Oggetto](#)
- Articolo 2 - [Determinazione del contributo di costruzione](#)
- Articolo 3 - [Procedimento](#)
- Articolo 4 - [Tempi e modalità di pagamento](#)
- Articolo 5 - [Esclusioni](#)

## TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

### Capo I - oneri tabellari

- Articolo 6 - [Determinazione dell'importo](#)
- Articolo 7 - [Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie](#)
- Articolo 8 - [Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie](#)
- Articolo 9 - [Varianti al permesso di costruire](#)
- Articolo 10 - [Interventi con destinazioni residenziali](#)
- Articolo 11 - [Interventi con destinazioni produttive, industriali ed artigianali](#)
- Articolo 12 - [Interventi con destinazioni commerciali](#)
- Articolo 13 - [Interventi con destinazioni turistico-ricettive](#)
- Articolo 14 - [Interventi con destinazioni direzionali](#)
- Articolo 15 - [Interventi con destinazioni agricole](#)
- Articolo 16 - [Destinazioni miste](#)

### Capo II - realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 17 - [Scomputo degli oneri di urbanizzazione e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione](#)
- Articolo 18 - [Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo](#)
- Articolo 19 - [Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo](#)

### Capo III - determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 20 - [Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo](#)
- Articolo 21 - [Piani esecutivi convenzionati](#)
- Articolo 22 - [Permessi di costruire convenzionati](#)
- Articolo 23 - [Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica](#)
- Articolo 24 - [Piani per l'Edilizia economica e popolare](#)
- Articolo 25 - [Piani per insediamenti produttivi](#)
- Articolo 26 - [Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.](#)

## TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

- Articolo 27 - [Quota di contributo afferente al costo di costruzione](#)
- Articolo 28 - [Costo di costruzione relativo a nuovi edifici](#)
- Articolo 29 - [Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti](#)

## TITOLO IV – AGEVOLAZIONI DEL CONTRIBUTO

Articolo 30 - [Agevolazioni](#)

## TITOLO V - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 31 - [Restituzione del contributo](#)

Articolo 32 - [Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo](#)

Articolo 33 - [Permesso di costruire in sanatoria](#)

## TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 34 - [Disposizioni transitorie](#)

---

## TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

### Articolo 1 – Oggetto

1. Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico sul territorio comunale è sottoposta 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 ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m.i.
2. Per aumento del carico urbanistico si intendono tutti gli interventi che comportino: aumento di Superficie Utile Lorda; mutamento della categoria di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie; incrementi di unità immobiliari.
3. Per la definizione di Superficie Utile Lorda, ovvero la misurazione degli spazi al lordo delle murature, si veda quanto specificato nel Regolamento Edilizio e/o da altra normativa vigente, l'unità immobiliare è definita così come indicato dal Decreto Ministeriale n. 28 del 02/01/1998.
4. Le opere edilizie soggette a Permesso di Costruire, a Denuncia di Inizio Attività, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, o comunque agli atti edilizi previsti dalla normativa vigente, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### Articolo 2 - Determinazione del contributo di costruzione

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Denuncia di Inizio Attività ovvero alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, od altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

### Articolo 3 – Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla Denuncia di Inizio Attività, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o comunque ai titoli edilizi previsti dalla normativa vigente, sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, sottoscritto dal progettista e del richiedente.

#### **Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento**

1. Il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, che saranno versati prima del rilascio del provvedimento. Nel caso di Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o comunque di altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, il contributo dovrà essere versato contestualmente alla presentazione dell'atto.
2. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
4. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
5. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.
6. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

#### **Articolo 5 – Esclusioni**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17, ovvero:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
2. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19 , comma 1.

### **TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **Capo I - Oneri tabellari**

## **Articolo 6 - Determinazione dell'importo**

1. Il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato sulla base della Superficie Utile Lorda così come definita all'art. 1 comma 3.
2. Il Comune provvede annualmente ad adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è comunque fatta salva una variazione annuale adeguata all'intervenuto aumento dei costi in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT varie categorie di opere e materiali.

## **Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie**

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile o delle unità immobiliari dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (aliquote in atto al momento della richiesta), pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla deliberazione del Consiglio regionale 1 febbraio 2000 n. 615 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni; gli importi ove negativi, non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
2. Il contributo di costruzione non è dovuto per unità sino a 700 metri cubi ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1 bis.

3. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia): *“Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, 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 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie**

1. Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento e/o di sopraelevazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile o delle unità immobiliari, onerosa ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, di cui alla tabella regionale D.C.R. n. 615/2000, oltre alla corresponsione del contributo dovuto per l'intervento edilizio; importi ove negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
2. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia): *Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, 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 9 - Varianti al permesso di costruire**

1. Le varianti al permesso di costruire che comportano la modificazione della superficie utile lorda, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo in variante.

### **Articolo 10 - Interventi con destinazioni residenziali**

1. Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi afferenti la categoria di destinazioni residenziali, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso della residenza stabile o temporanea, le autorimesse ed i locali accessori alla residenza. Per le strutture a parcheggio coperto, i parcheggi multipiano (silos), gli importi sono ridotti del 50%.

### **Articolo 11 - Interventi con destinazioni produttive, industriali ed artigianali**

1. Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi afferenti la categoria di destinazioni produttive, industriali ed artigianali, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso previste dall'art. 15 del P.R.G. vigente o da articolo analogo nel caso di nuovo P.R.G.

### **Articolo 12 - Interventi con destinazioni terziarie e commerciali**

1. Gli interventi relativi ad attività commerciali, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicando i parametri riduttivi previsti all'allegato 1 della Tabella "C" della D.C.R. n. 615/2000. Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi afferenti la categoria di destinazioni commerciali, quelle corrispondenti alla normativa in materia di commercio, attività artigianali di servizio (parrucchieri, estetisti, ecc.), produzione e/o trasformazione di alimenti con attività di somministrazione diretta al pubblico, i locali di ristoro, le agenzie d'affari, le farmacie, le attività legate allo spettacolo ed all'intrattenimento, ricreative culturali, sociali, le attività svolte da associazioni anche senza fine di lucro. Per i centri commerciali con aree espositive di merci ingombranti, si applicano le tariffe ordinarie.

2. Per interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione, gli oneri di urbanizzazione relativi alle attività commerciali dovranno essere computati complessivamente e non per singole unità.

3. Per i locali destinati allo stoccaggio delle merci alimentari e non alimentari, si applica una riduzione pari al 30%.

4. Alla superficie espositiva relativa a esercizi commerciali che trattano merci ingombranti di cui alla D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414 s.m.i. (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per edilizia, e simili) si applica l'aliquota degli oneri di urbanizzazione relativi alle attività produttive.

5. Alle attività di commercio all'ingrosso si applicano le aliquote relative alle attività commerciali con una riduzione pari al 30% delle stesse; sono escluse le attività di commercio all'ingrosso svolte congiuntamente al commercio al minuto, qualora la superficie di vendita totale, corrispondente alla somma delle superfici di entrambe le tipologie di attività, superi le dimensioni dell'esercizio di vicinato.

### **Articolo 13 - Interventi con destinazioni turistico – ricettive**

1. Gli interventi relativi ad attività turistico-ricettive, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicando i parametri riduttivi previsti all'allegato 1 della Tabella "C" della D.C.R. n. 615/2000. Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi afferenti la categoria di destinazioni turistico-ricettive, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso previste dall'art. 15 del P.R.G. vigente o da articolo analogo nel caso di nuovo P.R.G.

2. L'eventuale copertura di superfici o la realizzazione di infrastrutture (piscine scoperte, tensostrutture, anfiteatri, ecc.) concorrono alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione per una percentuale pari al 20% della Superficie Coperta o di occupazione.

#### **Articolo 14 - Interventi con destinazioni terziarie e direzionali**

1. Gli interventi relativi ad attività direzionale, comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicando i parametri riduttivi previsti all'allegato 1 della Tabella "C" della D.C.R. n. 615/2000
2. Ai fini del presente regolamento sono considerati interventi per attività direzionali quelli corrispondenti a: sedi di attività direzionali, uffici e servizi pubblici o privati, funzioni amministrative creditizie, assicurative, tecniche, studi professionali, agenzie immobiliari.

#### **Articolo 15 - Interventi con destinazioni agricole**

1. Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi afferenti la categoria di destinazioni agricole, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso previste dall'art. 15 del P.R.G. vigente o da articolo analogo nel caso di nuovo P.R.G. e non comportano corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 16 - Destinazioni miste**

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso, di cui agli articoli precedenti, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.
2. Il contributo dovuto per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione, di uffici o residenza, purché interamente asserviti ad attività industriali o artigianali, vanno assoggettati alla tariffa corrispondente alla tipologia propria del complesso produttivo in cui sono inseriti.
3. I disposti di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di attività commerciali e direzionali.
4. Per le residenze annesse alle attività e legate pertinenzialmente alle stesse, si applica una riduzione pari al 50% dell'aliquota dovuta per l'attività principale.
5. 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 autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc., laddove previste, esse vanno assoggettate alla tariffa prevista per le attività produttive.

#### **Capo II - realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

##### **Articolo 17 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire, o di altro titolo edilizio abilitativo l'intervento proposto, ad obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorchè esterne all'ambito di intervento ma funzionali allo stesso, a scomputo totale o parziale del contributo, pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto titolare del titolo edilizio, disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 20 e 21, le obbligazioni indicate al precedente comma.

## **Articolo 18 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

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

## **Articolo 19 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo edilizio abilitativo, garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di altro titolo edilizio abilitativo diverso dal permesso di costruire.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, 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.

## **Capo III - determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici**

### **Articolo 20 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 ed eventuali modifiche ed integrazioni e pertanto non si applicano le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

### **Articolo 21 - Piani esecutivi convenzionati**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità del proponente di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, in applicazione del Capo II del presente regolamento, relativamente allo scomputo degli oneri.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le

modalità di esecuzione delle opere a scomputo.

**4.** Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle Denunce di Inizio Attività.

**5.** Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più titoli edilizi, 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 al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle Denunce di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.

**6.** Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

#### **Articolo 22 - Permessi di costruire convenzionati**

**1.** Ai permessi di costruire convenzionati, come disciplinati dalle norme vigenti, si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 21.

#### **Articolo 23 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica**

**1.** Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 24 e 25, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

#### **Articolo 24 – 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 dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento, con applicazione del coefficiente di riduzione 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali, come previsto dalla D.C.R. n. 179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.

**2.** Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8 come previsto dalla D.C.R. n.179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.

#### **Articolo 25 - 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 al Titolo II, Capo I del 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 0,9 per le aree cedute in proprietà, come previsto dalla D.C.R. n. 179/CR-4170/1977 e n. 615/2000.

## **Articolo 26 - Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.**

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di trasformazione dell'Immobilabile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al metro quadrato dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**OMI**).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine del calcolare i valori della trasformazione **VT1** e **VT0** devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (**CC**), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (**CI**) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 3890/2001 (**OU**) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (**CP**) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il Valore di trasformazione si calcola attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) risulta la seguente:

- CSU = 50% (VTI – VT0) = 50% [(VMI – KT1) – (VM0 – KT0)]

**3.** Al contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU** – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come determinato al comma precedente, dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

**4.** I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributi; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

**5.** Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo e comunque secondo quanto stabilito dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001. In alternativa il contributo straordinario può essere compensato, mediante cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

**6.** Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

### **TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE**

#### **Articolo 27 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

**1.** Per gli interventi di cui al Titolo II è dovuto il contributo afferente il costo di costruzione dell'intervento, al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione dei titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In applicazione del comma 3 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, il titolare dell'atto edilizio, può corrispondere la quota di contributo relativo al costo di costruzione in corso d'opera, previa presentazione di idonea fidejussione secondo quanto disposto dal precedente art. 4.

**2.** Per le varianti in corso d'opera, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo in variante.

#### **Articolo 28 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici**

1. La quota di contributo per il costo di costruzione relativo a nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16 comma 9 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato dal Comune annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica (ISTAT).

3. Il permesso di costruire o di altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali, comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:

|   |     |
|---|-----|
| - edifici a destinazione turistico-ricettiva  | 4%  |
| - edifici a destinazione turistico-ricettivo classificati dalla normativa vigente pari o superiore a 4 stelle | 6%  |
| - edifici commerciali   | 7%  |
| - edifici a carattere direzionale   | 10% |

4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

5. Gli interventi relativi ad attività produttive in genere, comportano la corresponsione di un contributo forfettario pari al 30% dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 (Delibera Regionale n. 179/CR - 4170 del 26/5/1977 modificata con Deliberazione Consiglio della Regione Piemonte del 01/02/2000 n. 615, pubblicata sul B.U. n. 7 del 16/02/2000 Allegato 0 punto 3, comma 5).

6. Il contributo dovuto per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di uffici o residenza, purché interamente asserviti ad attività industriali od artigianali, vanno assoggettati al contributo corrispondente alla tipologia propria del complesso produttivo in cui sono inseriti. Quanto sopra si applica anche nel caso di attività commerciali e direzionali.

7. Per gli interventi di variante in corso d'opera, il contributo per il costo di costruzione deve essere computato sul costo dell'intervento complessivo, comprensivo delle opere previste in variante, dedotto da quanto già versato per il rilascio del titolo abilitativo originario; gli importi ove negativi, non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

#### **Articolo 29 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti**

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.

2. Per gli interventi su edifici residenziali esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato ai sensi del precedente art. 3, in applicazione della D.C.R. 27/07/1982 n. 320 – 6862 e successive modifiche.

3. Il contributo afferente il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non può superare il valore del contributo afferente il costo di costruzione determinato per le nuove costruzioni. Tale verifica deve essere effettuata dal richiedente in sede di presentazione del computo metrico relativo al costo delle opere realizzate.

4. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

5. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7 comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente articolo 8.

## **TITOLO IV – AGEVOLAZIONI DEL CONTRIBUTO**

### **Articolo 30 – Agevolazioni**

1. L'applicazione del Protocollo Itaca Sintetico 2009 - Regione Piemonte ed i relativi aggiornamenti, individuano 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 del costo di costruzione. L'agevolazione è così determinata:

nella misura del 10% per un valore pari a 1,5 o superiore

nella misura del 20% per un valore pari a 2 o superiore

nella misura del 50% per un valore pari a 2,5 o superiore

nella misura del 60% per un valore pari a 3

nella misura del 70% per un valore superiore a 3

2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dal Protocollo Itaca Sintetico 2009 - Regione Piemonte e relativi aggiornamenti.

3. E' sempre ammessa la rateizzazione degli importi dovuti come previsto all'art. 4

4. Ai soggetti portatori di handicap, risultante da apposita certificazione medica, qualora intervengano sulla residenza di proprietà, potranno usufruire di una riduzione pari al 60% sul contributo di costruzione.

5. La Giunta Comunale può prevedere ulteriori agevolazioni al fine di incentivare determinate categorie di destinazione d'uso e/o finalizzate alla riqualificazione di determinati ambiti territoriali.

## **TITOLO V - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA**

### **Articolo 31 - Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi, è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, sulla base del computo metrico estimativo delle opere realizzate sottoscritto dal progettista e dal richiedente, basato sui prezzi del prezzario della Regione Piemonte, al momento del rilascio del titolo abilitativo originario .

3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del Titolo II, Capo II del presente regolamento (opere a scampo).

4. In caso di concessione convenzionata o piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate, deve essere disciplinato dalla convenzione.

### **Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo**

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, con riferimento all'art. 4 sono dovuti:

- a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
- b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
- c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.

2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

### **Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria**

1. 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 di costruzione.

2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione, mediante la comparazione tra il progetto approvato (presentato in sede di domanda di permesso di costruire o di altro titolo edilizio) e lo stato di fatto delle opere.

3. La sanzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria; in alternativa se l'importo supera i 5.000,00 euro e l'interessato si trovi in condizioni economiche disagiate, potrà essere richiesta la rateizzazione in massimo 12 rate mensili. La somma rateizzata dovrà essere maggiorata degli interessi legali e dovrà essere garantita da idonea fidejussione bancaria o assicurativa.

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Articolo 34 - Disposizioni transitorie**

Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente Regolamento si richiamano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

- Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- Legge 6/8/1967 n. 765;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Legge 5/6/1978 n. 457;
- Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
- Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26/5/1977 n. 179/CR – 4170, pubblicato sul B.U. n. 24 del 14/6/1977;
- D.C.R. 27/07/1982 n. 320 – 6862 e successive modifiche
- Deliberazione Consiglio della Regione Piemonte del 01/02/2000 n. 615, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 16/02/2000;
- altre norme contenute nel P.R.G.C. e nei Regolamenti Comunali per quanto applicabili.