



COMUNE DI BUSSOLENO



Approvato con deliberazione Consiglio Comunale num. 21 del 17/03/2010 e s.m.i.

CAPO I	3
GENERALITA'	3
ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
ART. 2 RIFERIMENTI NORMATIVI	3
ART. 3 DEFINIZIONI.....	4
ART. 4 CAMPO DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 5 RIFERIMENTI TEMPORALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO	8
ART. 6 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
ART. 7 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE	8
CAPO II	9
CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	9
ART. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
ART. 9 COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI	9
ART. 10 ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	10
ART. 11 CRITERI SPECIFICI DI CALCOLO	13
ART. 12 COSTO DI COSTRUZIONE	16
ART. 13 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	16
ART. 13 BIS CONTRIBUTO STRAORDINARIO	17
CAPO III	20
CORRESPONSIONE DEL	20
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	20
ART. 14 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	20
ART. 15 COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	20
ART. 16 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	20
ART. 17 RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	21
ART. 18 RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	21
ART. 19 LAVORI NON ULTIMATI.....	22
ART. 20 RIMBORSO DI SOMME PAGATE.	22
CAPO IV	22
SANZIONI PECUNIARIE	22
ART.21 SANZIONE PECUNIARIA – ART. 36 D.P.R.380/'01 E S.M.I.....	22
ART.22 SANZIONE PECUNIARIA – ART. 37 D.P.R.380/'01 E S.M.I.....	23
MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.34 DEL 03/10/2013	23
ART.23 MODALITÀ DI PAGAMENTO	23
CAPO V	24
NORME FINALI	24
ART. 24 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO E/O OPERE A SCOMPUTO ... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
ART. 25 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTO – L.R.21/98.....	29
ART. 26 RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI – L.R.09/03.....	30
ART. 27 – FABBRICATI EX RURALI	30
ART. 28 FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE.....	31

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1 Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Art. 2 Riferimenti normativi

1. Ai fini del presente regolamento, le disposizioni normative e di indirizzo statali, regionali e comunali di riferimento sono le seguenti:

- Legge 18 aprile 1962 n° 167 – “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”;
- Legge 29 settembre 1964 n°847 – “Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l’acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167”;
- Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n° 801 – “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”
- Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR – 4170 del 26 maggio 1977;
- Legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 - “ Tutela ed uso del suolo”
- Legge 25 marzo 1982 n° 94 – “Norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”;
- Legge 24 marzo 1989 n° 122 – “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazione di alcune norme del Testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959 n. 393” ;
- Legge Regionale 8 luglio 1999 n° 19 – “Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 56/77”;
- Legge Regionale 06 agosto 1998 n.21 – “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetto”;
- Legge Regionale 29 aprile 2003 n° 9 – “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 s.m.i.– “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge 21 dicembre 2001 n° 443 – “Delega al Governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive”
- Legge Regionale 14 luglio 2009 n° 20 – “ Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”

Art. 3 Definizioni

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 12/09/2015

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

- la superficie utile lorda (s.u.l.), è stabilita dall'art.18 del Regolamento Edilizio (indicato ora come R.E.), ed è misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano comprendendo:
 - le superfici relative ai "bow window" ed alle verande;
 - ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative :
 - ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - ai cavedi.
- la superficie utile netta (s.u.n.), è stabilita dall'art.19 del R.E., è misurata in metri quadrati [m²], ed è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 del R.E., tutte le superfici non destinate al calpestio; inoltre le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- il volume della costruzione (V.), è stabilito dall'art.20 del R.E., è misurato in metri cubi [m³], ed è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura; nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto dall'art. 13 del R.E.
- le destinazioni d'uso di riferimento sono quelle stabilite dall'art. 8 della LR 8 luglio 1999 n. 19 e dalle norme di attuazione del piano regolatore e precisamente:

- a) Residenziali;
 - a.1) abitazioni
 - a.2) residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigionieri, riformatori, che non svolgano attività commerciale).
- aa) Turistico – ricettiva;
 - aa.1) alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, "per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell'attività ricettiva;
 - aa.2) le case di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio assistenziali private.
- b) Produttive, industriali o artigianali;
 - b.1) stabilimenti, laboratori ed opifici ecc., sono esclusi gli spazi adibiti al commercio al dettaglio;
 - b.2) locali per artigianato di servizio (riparazione autoveicoli, elettrauto, ecc.);
 - b.3) depositi e magazzini;
 - b.4) attività di trasformazione materia organica (compost);
 - b.5) locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli
- c) Commerciali;
 - c.1) esercizi commerciali di vendita;
 - c.2) esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
 - c.3) edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, palestre fitness, video giochi, bowling, ecc.), impianti sportivi, ecc.
 - c.4) le "scuole", centri estetici, ecc.;
 - c.5) depositi e magazzini non di vendita;
 - c.6) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - c.7) autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;
 - c.8) agenzie immobiliari;
 - c.9) stazioni di servizio e distribuzione carburante;
 - c.10) impianti di autolavaggio.
 - c.11) solo se collocati in contesto residenziale locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli
- d) Direzionali
 - d.1) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - d.2) sedi di grandi società, banche ed istituti;

- d.3) uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
- d.4) attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
- d.5) sedi di giornali e periodici;
- d.6) sedi di rappresentanza;
- d.7) edifici ed attrezzature per il culto

e) Agricole.

- e.1) costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
- e.2) serre fisse per culture aziendali;
- e.3) impianti per allevamenti;
- e.4) costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- e.5) opifici per attività di servizio all'agricoltura.

- al fine di definire i tipi di intervento si fa espresso riferimento all'art. 31 della Legge 457/78, all'art. 13 della L.R. 5/12/77 nr. 56 s.m.i. ed alla Circolare del Presidente della Giunta regionale. nr. 5/SG/URB del 27/4/1984, all'art.3 del D.P.R.380/'01 e s.m.i;
- per edifici unifamiliari s'intende un edificio singolo comprendente un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale, oltre ai relativi accessori, dotati di servizi (cucina, bagno, ecc.) utile per l'abitazione di un solo nucleo familiare
- per edifici condominiali s'intende un edificio con almeno tre unità immobiliari disposte per piano o porzioni di piano in senso non solo verticale, ma anche orizzontale e con parti comuni (es. abitazioni a schiera)
- per perimetrazione si intende il limite zone urbane, così come delimitate dalla cartografia di piano

Art. 4 Campo di applicazione

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 12/09/2015

1. Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

2. Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova edificazione, la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati
- demolizione con ricostruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali;

- mutamento della destinazione d'uso;
- gli interventi di costruzione di manufatti edilizi in area agricola ad uso part-time

3. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, 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 inferiore 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.
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (così come definiti dalla Circolare G.R.n.5/SG/URB del 27 aprile 1984), salvo i casi di mutamento della destinazione d'uso non previsti dall'art.8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n.19;
- ristrutturazione edilizia di Tipo A di edifici residenziali (così come definiti dalla Circolare G.R.n.5/SG/URB del 27 aprile 1984), salvo i casi di mutamento della destinazione d'uso non previsti dall'art.8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n.19;
- dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 e s.m.i. (c.d. "Legge Tognoli") limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;
- dall'art 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e art. 23-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, ancorchè non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da non comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati una diversa categoria funzionale tra quelle di cui all'art. 11 comma 4 del presente regolamento, fatta salva l'eventuale monetizzazione per le aree da destinare a parcheggio pubblico
- le pertinenze previste dalle norme di piano regolatore (basso fabbricato, recinzioni, pavimentazioni, ecc.)

4. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai solli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale , anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 comma 1 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
- interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n° 167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;

- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini, mense, ampliamenti una tantum, ecc.
- attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (ad esclusione della residenza e dei casi cui al comma precedente);
- il riuso dei fabbricati rustici facenti parte di immobili dismessi dall'uso agricolo, salvo successivi interventi che si rendessero necessari per l'utilizzo degli stessi alle nuove esigenze;

5. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata al solo costo di costruzione i seguenti interventi:

- le ristrutturazione edilizie di tipo B per casi non previsti dai punti precedenti;

Art. 5 Riferimenti temporali per la determinazione del contributo

1. Il contributo di cui all'art. 3 del presente regolamento si determina con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 6 Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali , produttive (industriali o artigianali) , commerciali , turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte del Comune.

Art. 7 Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

CAPO II

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Sezione I – Oneri di Urbanizzazione

Art. 8 Oneri di urbanizzazione

1. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi, di cui all'art. seguente, e per la quantità edificata.

2. Ai fini del presente Regolamento la quantità edificata residenziale corrisponde al volume edificato, che ai fini del calcolo del contributo di concessione, sono inserite anche le seguenti superfici nette se superiori a:

A) – Mq 10.00 riferita a ogni volume tecnico, anche se emergente dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici;

- Mq 20.00 riferita a tutti i locali inerenti i vani scala ed i vani degli ascensori; (ved. art. 13 punto 3/3/1 del Regolamento Edilizio);

- Mq 30.00 riferita a tutti i locali porticati e/o "pilotis";

- Mq 60.00 riferita a tutti gli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

- Mq 25.00 riferita a tutti i locali cantina;

- Mq 10.00 riferita a tutti i locali sottotetto con destinazione a soffitte, ripostigli, agibili e non abitabili, con esclusione dal calcolo della superficie quelli totalmente inaccessibili;

- Mq 10.00 riferita a tutti i locali uso cavedio.

Le suddette superfici nette fanno riferimento alle singole unità immobiliari.

3. La quantità edificata in ambiti commerciali , uffici, direzionali, turistico ricettive e artigianato di servizio, ecc. la quantità edificata corrisponde alla superficie lorda, che ai fini del calcolo del contributo di concessione, sono inserite anche le seguenti superfici, calcolate al:

A) 60% per le destinazioni a retri, soppalchi, magazzini, tettoie, ecc. purchè non accessibili al pubblico.

Art. 9 Coefficienti moltiplicativi

1. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti moltiplicativi, con riferimento al P.R.G.C., si applicano i coefficienti:

- **Q**"aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione" => si intendono le zone individuate come "zone di interesse storico ambientale"

- **β** "aree di completamento" => si intendono le zone individuate come aree residenziali di completamento e aree residenziali sature;
- **Υ** => per area di espansione;
- **interventi su aree pubbliche** => per aree residenziali soggette a P.E.E.P. si intendono tutte le aree individuate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare esistenti e nuove;
- per aree per insediamenti produttivi (industriali ed artigianali) suddivise:
 - per aree di riordino individuare sul P.R.G.C. come aree artigianali/industriali sature
 - per aree di espansione individuare sul P.R.G.C. come aree artigianali/industriali di nuovo impianto
 - per tipologia:
 - impianti (trasformazione di materie prime, meccaniche, meccaniche di precisione);
 - industriali (trasformazione di materie prime, manifatturiere varie);
 - artigianali (trasformazione di materie prime, manifatturiere varie);
- per la parte a destinazione d'uso commerciale-direzionale, turistico-ricettivo, suddivise :
 - per nuovi interventi;
 - per ristrutturazioni;
 - per interventi su aree di edilizia economica e popolare L.167/62;
- caso particolare riguardano gli edifici residenziali non ricomprese tra quelle di cui sopra, e connesse a specifica attività, per i quali si utilizza il valore di importo minore delle zone β

Art. 10 Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e opere aggiuntive.

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 12/09/2015

1. Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento nei limiti delle normative di settore secondo l'iter procedurale di cui al punto 4 .

2. Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità di cui agli articoli successivi.

3. In relazione agli interventi in deroga ne deriva che l'interesse pubblico primario consiste nella razionalizzazione e/o riqualificazione e relativo superamento del degrado. Il soddisfacimento di altri interessi pubblici aggiuntivi, ma non sostitutivi dell'interesse pubblico primario, potrà essere richiesto, qualora se ne ravvisasse caso per caso la necessità e l'opportunità, e sempre in un'ottica (vedasi TAR Piemonte n. 1286/2013), di proporzionalità tra interesse pubblico ed interesse privato. Tutto ciò allo scopo di salvaguardare da una parte le finalità imperative di pubblico interesse (ottimizzazione del risultato progettuale e funzionale e garanzia che gli interventi puntuali non siano pregiudizievoli ad un assetto complessivo a regime degli ambiti in cui ricadono) e

dall'altra la libertà di iniziativa economica. A titolo esemplificativo si riportano forme di soddisfazione di ulteriori interessi pubblici che possono essere strettamente collegati agli interventi in anche al nuovo carico urbanistico: dismissioni aree posteggio, riorganizzazione delle viabilità, interventi su edifici pubblici, erogazioni aggiuntive, riqualificazioni urbane, ecc.

4. Per tutti gli interventi riconducibili ad interventi di tipo edilizio ed interventi con valenza urbanistica assimilabili a strumenti urbanistici esecutivi, ed in particolare in relazione a questi ultimi, stante la particolare complessità, l'iter procedurale per l'applicazione e gestione del Contributo straordinario, Contributo di costruzione, opere a scomputo deve di norma articolarsi nel seguente modo:

- L'istruttoria degli interventi con valenza urbanistica, le cui istanze vanno presentate presso l'ufficio edilizia che provvede ad acquisire il parere del settore LL.PP, Viabilità, ecc., al fine di acquisire, anche tramite apposita "riunione dei servizi" o tavolo tecnico, i rispettivi pareri.
- Tali pareri si rendono necessari in quanto le proposte progettuali di cui sopra, avendo i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici; le relative opere di urbanizzazione vanno quindi definite con il livello del "progetto definitivo", parte integrante dell'istanza così come la necessaria documentazione di carattere ambientale, commerciale o di altra natura ove richiesto dalla vigente normativa.
- Le opere di urbanizzazione connesse all'intervento costituiscono il presupposto di riqualificazione normativamente richiesto; pertanto, le stesse dovranno essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore. - - La predetta riqualificazione potrà essere altresì garantita attraverso eventuali ulteriori opere aggiuntive o impegni economici da concordarsi, comunque finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.
- Per la complessità dei progetti e dell'iter procedurale sopra delineato, si ritiene preferibile che l'istanza venga preceduta da apposita richiesta di parere di massima al fine di consentire una disamina preliminare del progetto sotto tutti i profili, inoltre, così come riportato nel comunicato Regione Piemonte emesso il 16/10/2014, alla richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e Legge 106/2011, non sono applicabili i termini relativi al Permesso di Costruire ordinario di cui all' art. 20 del DPR 380/01.
- Ultimata positivamente l'istruttoria tecnico/amministrativa, il Consiglio Comunale con apposita deliberazione darà conto della riqualificazione prodotta dall'intervento rispetto alle deroghe richieste, autorizzando il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del combinato disposto art. 5 L. 106/2011 nonché dell'art. 14 D.P.R. 380/2001.
- Con tale provvedimento verrà, altresì, approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, corredati di relative fidejussioni volte a garantire gli impegni del soggetto attuatore.
- Il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere quindi preceduto dalla stipulazione dell'atto convenzionale.

- Con riguardo al fabbisogno di aree per servizi pubblici, si ritiene che il dimensionamento dei medesimi sia da riferirsi all'intervento proposto in applicazione della Legge n. 106/2011 e che il relativo soddisfacimento possa avvenire con le modalità alternative di norma applicate, ovvero: cessione gratuita, assoggettamento all'uso pubblico, monetizzazione.
- In relazione al determinazione dell'interesse pubblico dell'intervento su edificio privato viene riconosciuta in generale, ai fini del raggiungimento di una adeguata riqualificazione urbana degli interventi complessi con valenza urbanistica, la necessità di realizzare opere aggiuntive a cura e spese del soggetto attuatore, e/o di assumere impegni economici, da concordarsi, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.
- Le opere aggiuntive direttamente e specificatamente afferenti l'intervento previsto - da realizzarsi, comunque, a cura e spese dei proponenti con modalità di progettazione, approvazione e realizzazione concordate, potranno essere ad esempio finalizzate a garantire la presenza delle necessarie condizioni di accessibilità, la migliore fruibilità collettiva degli spazi circostanti l'intervento, il decoro nonché la sicurezza degli spazi pubblici già esistenti. Inoltre anche per gli interventi di ridotta valenza urbanistica o di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, può emergere la necessità di interventi aggiuntivi, anche di minima entità ma determinanti comunque un miglioramento della qualità urbana, finalizzati alla riqualificazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.
- Premesso che, in termini generali, la ratio della legge 106/2011, oltre alla promozione e alla ripresa dello sviluppo economico, consistono nel garantire l'effetto complessivo di riqualificazione di contesti degradati con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici e incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare e che spesso tale riqualificazione richiede che si realizzino opere di urbanizzazione, anche in aree adiacenti al lotto d'intervento, al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte si ritiene opportuno stabilire che le opere aggiuntive devono quindi quantificarsi nel seguente modo:

1- Gli interventi edilizi in deroga sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, calcolato con le modalità ordinarie fissate dalla deliberazione di Consiglio comunale di determinazione dei criteri e delle tariffe del contributo di costruzione. Nei casi in cui la normativa di PRG prevede già la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione con SUE, la tariffa da applicarsi, anche nei casi di Permessi di costruire in deroga, sarà quella corrispondente.

2- Per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, afferenti l'intervento ma genericamente correlate alla trasformazione dell'area, ubicate in aree cedute o su aree già di proprietà del Comune, il Richiedente potrà obbligarsi alla loro esecuzione anche a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazioni dovuti, con le modalità e garanzie ordinariamente applicate dall'Amministrazione, secondo le disposizioni normative in vigore;

3- Eventuali opere di urbanizzazione esclusivamente funzionali alla realizzazione dello specifico intervento in deroga ubicate in aree private assoggettate o meno all'uso pubblico,

dovranno essere realizzate a cura, spese e manutenzione a carico del Richiedente, senza possibilità di scomputo.

4- Il valore delle opere aggiuntive di cui alla Legge 106/2011 viene quantificato calcolando, con le modalità di cui al successivo art. 13/bis, l'aumento del valore dell'immobile a seguito dell'intervento in deroga. Per la realizzazione di dette opere aggiuntive afferenti l'intervento, ubicate in aree cedute o su aree già di proprietà del Comune, il Richiedente potrà obbligarsi alla loro esecuzione anche a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazioni se dovuti, con le modalità e garanzie ordinariamente applicate dall'Amministrazione e secondo le disposizioni normative in vigore.

5- Contributo straordinario introdotto dalla Legge 164 dell'11/11/2014 di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, che, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Pertanto, per il rilascio dei Permessi in deroga, di cui all'art. 14 del DPR 380/01, oltre al contributo di costruzione, se dovuto, dovrà quindi essere versato al Comune il suddetto contributo straordinario derivante dal 50% del plusvalore, determinato secondo quanto stabilito dal successivo art. 13/bis, che attesti l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche a 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 o opere pubbliche.

Sono ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Art. 11 Criteri specifici di calcolo

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 12/09/2015

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

1. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguita sulla base dei seguenti criteri:

a) destinazioni d'uso residenziali – fanno parte del volume di calcolo:

- la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore;
- le parti non residenziali di pertinenze dell'abitazione poste ai piani interrati/seminterrati/terreno (es. cantine, depositi, garage, lavanderia, ecc.) vanno computati ad 1/3 del loro volume;
- le parti non residenziali di pertinenze dell'abitazione poste nei locali sottotetti agibili vanno computati ad 1/3 del loro volume;

b) destinazioni d'uso industriali ed artigianali: fanno parte della superficie utile lorda di calcolo:

- la superficie dei locali destinati all'attività produttiva (magazzini, rimesse, depositi, ecc.);

- la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell'attività;
 - i soppalchi;
 - la superficie di tettoie;
 - le superfici esterne utilizzate non a scopo edificatorio (esempio esposizione, aree di stoccaggio, aree sosta, ecc.) sono soggette alle disposizioni del seguente punto e)
- c) destinazioni d'uso commerciali , uffici, direzionali, turistico ricettive e artigianato di servizio: fanno parte della superficie netta di calcolo:
- la superficie dei locali destinati all'attività, superfici espositive e superfici comunque accessibili da parte del pubblico;
 - le superfici dei retri, soppalchi, magazzini, tettoie, ecc. inaccessibili al pubblico vanno computate al 60% della superficie;
 - la superficie di eventuali uffici, servizi, spogliatoi, alloggi a servizio dell'attività, ecc.;
 - le superfici esterne utilizzate non a scopo edificatorio (esempio esposizione, aree sosta, ecc.) sono soggette alle disposizioni del seguente punto e)
- d) eventuali destinazioni d'uso non ricomprese tra le precedenti: fanno parte del volume lordo di calcolo, con riferimento alle tabelle residenziali con valore di importo minore delle zone β :
- la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul) per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore, computato ad un 1/2 del volume;
- e) attività di trasformazione del territorio, non a carattere edificatorio: fanno parte della superficie netta di calcolo la superficie totale del terreno in cui vi siano spazi espositivi, deposito materiali e/o attrezzature inerenti l'attività, depositi, aree di sosta, ecc. con l'esclusione delle aree inerenti i parametri urbanistici (verde, posteggi, ecc.)
- f) attività ricreative e sportive all'aperto (campo da golf, tennis, piscina, parchi giochi, ecc.), in capo a soggetti diversi da enti pubblici, è soggetta alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario relativamente ai mappali interessati dall'attività (con esclusione della superficie inerente i manufatti edilizi e posteggi pubblici). Resta inteso il contributo di costruzione dovuto per le strutture secondo l'art.11 comma 1, punto c); il contributo forfettario di cui sopra non si applica nel caso la gestione avvenga da parte di società o enti senza fini di lucro ovvero nel caso di interventi convenzionati su aree destinate a servizi secondo quanto previsto dal P.R.G.C.
- g) impianti di distribuzione carburanti su aree private - la corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
- a. secondo quanto previsto per le strutture commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, officina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), ecc.;
 - b. la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti, stazionamento veicoli, ecc.) è soggetta alla corresponsione della quota di contributo forfettario di cui al punto e)

2. Nel caso in cui gli interventi demolizione e ricostruzione riconducibili alla ristrutturazione edilizia, al fine di determinare l'importo degli oneri di urbanizzazione, occorre far riferimento al nuovo intervento e forfetariamente ridotto del 30%, salvo ampliamenti e sopraelevazioni che devono essere computati per intero.

3. Per gli immobili dismessi o in via di dismissione, nel caso di interventi di ristrutturazione, di recupero e riuso, il contributo di costruzione (oneri e costi) è ridotto in misura del 50% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

Sono da considerarsi immobili dismessi, ai soli fini del presente regolamento, tutti quei manufatti edilizi abbandonati e non più utilizzati da tempo in cui sia possibile asseverare e documentare, al momento della richiesta del titolo edilizio, la presenza di almeno una delle seguenti condizioni esistenti da almeno un anno dalla data della richiesta del titolo:

- a. privo dei servizi essenziali quali acqua o luce;
- b. privo di vetri e porte;

Sono da considerarsi immobili in via di dismissione tutti quei manufatti edilizi in cui vi è in atto una procedura di fallimento, una procedura di chiusura di attività produttiva, ricettiva, ecc. o uno sfratto in quanto sono venuti meno dei requisiti edilizi o igienico- sanitari che impongono quindi una totale riqualificazione edilizia per il loro riutilizzo. Detta condizione deve essere asseverata e documentata al momento della richiesta del titolo edilizio.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione su edifici/strutture pubbliche o in cui è riconosciuto che rivestono interesse collettivo pubblico, qualora le medesime risultino convenzionate, (prevedendo vantaggi di tipo occupazionale, tariffe agevolate e/o priorità a favore di residenti, etc.) il Consiglio Comunale potrà discrezionalmente applicazione una riduzione del contributo di costruzione (oneri) fino al 70%, da stabilirsi in sede di approvazione della convenzione.

5. Fermo restando quanto disposto dall'art. 48, comma 1 lettera (a) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., e ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o della unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale/turistico ricettiva;
- produttiva, industriale o artigianale;
- commerciale;
- direzionale;
- agricola;

è subordinato a permesso di costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto (eccetto per interventi di cui sopra o diversamente normati, fatta salva l'eventuale monetizzazione per le aree da destinare a parcheggio pubblico art.48 L.R.56/77), e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e l'importo

versato per la destinazione d'uso in atto; non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

6. Nell'ambito della categoria produttiva, industriale o artigianale, il passaggio dall'uno all'altro dei tipi di attività di cui alle tabelle parametriche per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, comporta la corresponsione di un conguaglio degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per il tipo di attività in progetto e quello calcolato per il tipo di attività in atto; non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

Sezione II – Costi di Costruzione

Art. 12 Costo di Costruzione

1. Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1994 n° 817-8294 nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

2. Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo.

3. Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato (con riferimento alla D.C.R. 27 luglio 1982 n° 320- 6862) mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:

- 4% - edifici a destinazione turistico – ricettiva
- 5% - edifici a destinazione commerciale
- 7% - edifici a carattere direzionale

Art. 13 Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

1. Il computo metrico estimativo deve essere presentato dai titolari dell'istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, e redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte.

2. Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato si deve fare riferimento al Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Torino ovvero dalla C.C.I.A.A. di Milano.

3. I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

4. Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato ed accettata dal Comune.

5. Al fine di permettere alla direzione dei lavori di avere una congruità e conformità tra il computo metrico di cui sopra e l'opera in progetto realizzata è possibile, nel caso in cui il direttore dei lavori lo ritenga necessario, allegare alla dichiarazione di fine lavori un ulteriore computo metrico a consultivo denominato definitivo.

Il computo metrico definitivo comprenderà tutte le opere o i lavori che hanno subito modifiche in seguito alle sopravvenute varianti in corso d'opera.

La somma derivante dalla differenza dei due computi metrici deve essere versata prima della richiesta di agibilità, non si effettuano rimborsi nel caso di valori negativi.

Sezione III – Contributo Straordinario

Art. 13 bis Contributo straordinario

Aggiunto con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 12/09/2015

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

1. La determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in deroga, in variante urbanistica, comprese quelle relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive, o con cambio di destinazione d'uso, così come stabilito dall'art. 16, comma 4 d-ter del D.P.R. 380/01 e dalla Legge 164/2014, deve essere determinato dalla amministrazione comunale, ed è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e 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 a opere pubbliche.

2. Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione occorre determinare l'incremento di valore che si genera con la realizzazione dell'intervento in deroga e la modalità di calcolo dell'incremento di valore viene ricondotta alla *modalità sintetica plusvalore*, dove:

$$\text{modalità sintetica plusvalore} = Vm \text{ post} - Vm \text{ ante}$$

- a) *Vm ante*: valore di mercato dell'area/immobile senza l'intervento in deroga, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione in relazione alle vigenti norme urbanistico-edilizie
- b) *Vm post*: valore di mercato dopo l'intervento in deroga, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione con i benefici della deroga

In questo caso i costi di trasformazione non rientrano nel calcolo del plusvalore, che viene determinato in maniera fissa, per differenza tabellare, andando a costituire una voce fissa sia per il soggetto attuatore che per il Comune. Tale modalità prende in considerazione solo valori di mercato unitari, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio e quantificabili in base a:

- ✓ A) *all'incremento volumetrico*;
- ✓ B) *al cambio di destinazione d'uso*;

A) Intervento con incremento volumetrico: Il plus valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento in deroga e il valore di mercato del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica previgente. Il valore di mercato è desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in base al classamento d'uso.

Il calcolo verrà effettuato attraverso la differenza dei valori di mercato degli immobili riqualificati riferiti alle quotazioni massime per la destinazione proposta e la destinazione originaria .

B) Intervento di mutamento di destinazione d'uso: Considerando che l'intervento possa avvenire senza opere o con opere anche di modesta entità, per cui sono assimilati i costi di trasformazione, il valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza dei valori di mercato desumibili dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in base al classamento d'uso.

Partendo dall' assunto che l'edificio oggetto di deroga versi in stato di degrado (fisico o funzionale) e quindi sia privato della sua utilità, il valore dello stato attuale dell'edificio non può che essere considerato quello minimo desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio in base al classamento d'uso. Di contro, partendo dall' assunto che la deroga venga richiesta ai fini di razionalizzare e/o riqualificare l'immobile e con questo di aumentarne il valore (anche commerciale), quest' ultimo viene considerato nell' importo massimo desumibile sempre dalle quotazioni dell'OIM.

Il calcolo verrà effettuato attraverso la differenza dei valori di mercato riferiti alle quotazioni massime per la destinazione proposta e le quotazioni minime per la destinazione originaria.

In entrambi le casistiche per le destinazioni non riportate dall' OMI si utilizzano quelle ad esse simili per tipo di attività (es: attività di vendita anche se con destinazione non commerciale devono essere ricondotte al commercio, terziarie per tutto quanto non è agricoltura né industria)

Occorre inoltre stabilire che in relazione al tipo d'intervento e ai costi d'investimento l'entità del contributo straordinario in capo al soggetto attuatore viene stabilito nella sola misura minima del 50% del plusvalore immobiliare generato.

3. Per il calcolo del contributo, nei casi in cui il metodo sintetico non permette di avere una corretta valutazione sul maggior valore generato dall'intervento, è comunque possibile effettuare il calcolo con il metodo analitico utilizzando le modalità previste dalla Delibera della Giunta Regionale n. 22-2974 del 2016.

4. Sempre nel rispetto di quanto previsto dalla succitata delibera regionale si precisa che sono escluse dall'applicazione del contributo straordinario i seguenti interventi:

- Le varianti di iniziativa pubblica al PRGC 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 L.R. n.21 del 1998;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n.9 del 2003;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n.20 del 2009;
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi del D.L. n. 112 del 2008, convertito con la Legge n. 113 del 2008;
- Le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi del D.L. n. 267 del 2000;
- Gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

CAPO III

CORRESPONSIONE DEL

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 14 Determinazione dell'importo del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione viene determinato:

- a. per le opere richieste con permesso di costruire dal Comune (Settore Urbanistica) e comunicato ai soggetti interessati mediante lettera raccomandata a/r ovvero mediante notifica;
- b. per le opere eseguite con denuncia di inizio attività l'importo è determinato dal Comune (Settore Urbanistica) e comunicato agli interessati con le modalità di cui sopra.

Art. 15 Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione

1. Nei casi previsti la comunicazione dell'importo del contributo di costruzione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la rateizzazione dei medesimi nei modi e nei termini stabiliti dall'*Art.17 Rateizzazione del contributo di costruzione*.

2. Gli importi così comunicati rimangono validi entro i termini previsti, salvo modifiche agli importi stabiliti dagli atti deliberativi da parte del Comune.

Art. 16 Corresponsione del contributo di costruzione

1. Trascorsi 180 giorni dalla data di ricevimento dalla richiesta del pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce viene definito con archiviazione della pratica, previo avviso all'interessato.

2. La quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione deve essere corrisposta:

- a. per i permessi di costruire, prima del rilascio del permesso stesso, per intero, ovvero, a scelta dell'interessato, nella misura corrispondente alla prima rata, come meglio indicato dall'*Art.17 Rateizzazione del contributo di costruzione*, trascorsi 180 giorni dalla data di ricevimento del pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in unica soluzione o rateizzato)

senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce viene definito con archiviazione della pratica, previo avviso all'interessato;

- b. per le denunce di inizio attività, entro il trentesimo giorno dalla presentazione della domanda, o da eventuale integrazione della stessa, e comunque non oltre il quinto giorno dalla data di ricevimento della comunicazione se successiva alla formulazione del silenzio assenso.

3. La corresponsione del contributo può essere effettuata o tramite bonifico bancario, o mediante pagamento diretto presso la Tesoreria Comunale.

Art.17 Rateizzazione del contributo di costruzione

1. La quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza, esclusivamente, del costo di costruzione può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta nei modi previsti dall'Art. 16 *Corresponsione del contributo di costruzione* per intero ovvero, a scelta dell'interessato la rateizzazione esclusivamente del costo di costruzione per importi superiori a € 2'500.00 .

2. La quota di cui al precedente comma deve comunque risultare versata nei seguenti modi:

- a. del 30 % entro 30 gg. dall'inizio lavori nel caso di permesso di costruire, o 30 gg. dalla scadenza del silenzio assenso nel caso di denuncia di inizio attività;
- b. del 40 % dopo un anno dall'inizio lavori, o dalla scadenza del punto precedente;
- c. del 30 % entro 60 gg. dall'ultimazione lavori;

3. Nel caso di corresponsione della quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e/o della quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione, in forma rateale, a garanzia della corresponsione delle seconde e terze rate l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari al 70% dell'importo determinato a favore del Comune di Bussoleno. Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore: "il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c."

Art. 18 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel presente capo III, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 nonché

l'incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui all'*Art.17 Rateizzazione del contributo di costruzione* .

Art. 19 Lavori non ultimati.

1. Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire o non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, per le opere ancora da realizzare le quali sono soggette alla corresponsione della relativa quota del contributo di costruzione.

Art. 20 Rimborso di somme pagate.

1. Qualora vengano realizzate solo in parte o non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati (entro e non oltre 5 anni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'importo del contributo di costruzione, di cui all'*Art. 15 Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione*), provvede al rimborso delle relative somme, con esclusione degli interessi.

2. Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.

3. Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.

4. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 500,00 Euro.

CAPO IV

SANZIONI PECUNIARIE

Art.21 Sanzione pecuniaria – art. 36 D.P.R.380/'01 e s.m.i.

1. La sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/'01 e s.m.i. è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

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. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.

Art.22 Sanzione pecuniaria – art. 37 D.P.R.380/'01 e s.m.i.

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 03/10/2013

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

1. Il rilascio del permesso di costruire / Denuncia di Inizio Attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, articolo 37, è subordinato al pagamento delle sanzioni pecuniarie ivi previste;
2. Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono le seguenti:
 - a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
 - b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
 - c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
Importo sanzione = Incremento Valore determinato-5.000 x (5.164-516)/(50.000-5.000) + 516;
 - c. gli interventi edilizi abusivi sono da sottoporre a valutazione di incremento di valore da parte dell'agenzia del territorio, ad eccezione dei casi in cui, per abusi con parametri qualitativi e quantitativi simili, vi è già stata in passato una valutazione che può ritenersi equivalente.
3. tutte le valutazioni dell'aumento del valore venale degli immobili abusivi di cui al presente articolo possono anche essere effettuate dall'ufficio comunale e che lo stesso opererà nel seguente modo:
 - a. per la valutazione si dovranno applicare gli stessi criteri e le stesse modalità utilizzate dall'Agenzia delle Entrate;
 - b. nel caso di esplicita richiesta o contestazione della stima predisposta dall'ufficio comunale occorrerà richiedere all'Agenzia delle Entrate la redazione della stima provvedendo preliminarmente alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa vigente al momento della richiesta;
 - c. all'importo della sanzione verranno sommate le spese comunicate dalla Agenzia delle Entrate.

Art.23 Modalità di pagamento

1. Le sanzioni pecuniarie previste per le sanatorie edilizie devono essere corrisposte per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria o entro i termini previsti per il silenzio assenso di cui alle denunce di inizio attività e devono essere corrisposte nei modi previsti dall'*Art. 16 Corresponsione del contributo di costruzione.*

CAPO V

NORME FINALI

Art. 24 Cessione aree urbanizzazioni-criteri per la monetizzazione

Sostituito con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

1. Le aree necessarie per opere di urbanizzazione, nella misura determinata dalle previsioni e dal disegno di piano, o coerentemente con le soluzioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi e/o negli interventi edilizi diretti convenzionati, devono essere cedute gratuitamente al Comune.

Nei casi in cui dalle NTA del vigente PRGC non risulta direttamente deducibile od indicata l'entità delle aree da dismettere per standard, viene individuata la quota di 25 mq/ab (1 ab=130mc) in analogia con quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, costituendo pertanto il termine di riferimento in assenza di più specifiche indicazioni di PRGC.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.

In queste aree (quelle per opere di urbanizzazione) l'intervento è riservato prioritariamente alla Pubblica Amministrazione o agli enti istituzionalmente competenti.

È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico previa stipula di convenzione che regolamenti il regime giuridico del suolo nonché le modalità, le forme di utilizzazione del bene, le garanzie per la pubblica fruibilità.

È altresì ammesso l'intervento da parte dei privati, su aree di proprietà pubblica da assegnare in concessione, definendo le modalità esecutive, l'eventuale gestione e l'uso delle opere previste.

STANDARDS residenza:

aree destinate alla viabilità:

- devono sempre essere cedute e, così come previsto dalle vigenti NTA, la fabbricabilità derivante dalle stesse aree viene conteggiata nel calcolo della superficie territoriale

aree aggiuntive di cui alle NTA e quelle per l'istruzione (5mq/ab.), attrezzature di interesse comune (5mq/ab.), verde-sport (12,50ma/ab.) di cui all'art. 21, comma 1 a-b-c:

- se non previste dal PRGC nel lotto, possono essere monetizzate secondo distinti valori riconducibili alla indennità di esproprio, così come dettagliato al punto 2.

aree destinate ai posteggi pubblici (2,50mq/ab.), di cui all'art. 21, comma d:

- se non previste dal PRGC nel lotto e nel caso in cui il lotto si affacci su una via pubblica non possono essere monetizzate anche in questo caso la fabbricabilità derivante dalle stesse aree viene conteggiata nel calcolo della superficie territoriale.

aree destinate a verde-sport (12,50ma/ab.), di cui all'art. 21, comma 1 c:

- nell'ambito delle zone di espansione non possono essere monetizzate.

Per le aree riferite agli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e turistico-ricettivi, è possibile monetizzare solo nelle aree già consolidate esclusi gli ambiti di nuova espansione o in fase di attuazione.

2. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, da attuarsi solo nei casi previsti ai successivi articoli ed è applicabile nelle aree residenziali, produttive, direzionali, commerciali e agricole per attività complementari all'agricoltura.

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta in applicazione di criteri disciplinati da specifiche disposizioni di legge o in modo contestuale ad interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.

A fronte di una specifica richiesta di monetizzazione e dal momento che la scelta di procedere alla monetizzazione di aree destinate all'urbanizzazione secondaria, potrebbe determinare una dotazione minore, pur localizzata, della dotazioni di standard prevista dalla normativa e, a garanzia di un utilizzo ritenuto opinabile o immotivato dalle corresponsioni monetarie, l'Amministrazione comunale nella valutazione circa la non necessità delle ulteriori urbanizzazioni, deve avere una posizione di grande cautela e di estrema prudenza.

Tale scelta deve essere quindi congruamente motivata in relazione, ad esempio, alla estensione, conformazione o localizzazione delle aree, in particolare in relazione al fatto oggettivo che:

- a) Risulti tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente la dismissione solo parziale della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto di intervento
- b) Risulta tecnicamente impossibile la dismissione, in qualità o quantità apprezzabile, della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito dell'intervento

La convenienza o possibilità connessa alla dismissione si basa sui seguenti principi:

- ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
 - caratteristiche topografiche ed ambientali dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità nella futura manutenzione e che in alcuni casi comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
 - impossibilità di una corretta impostazione plano volumetrica dell'edificazione privata causata da particolari caratteristiche topografiche;
 - presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree.
- individuazione di 5 area idonee per la localizzazione delle aree oggetto della monetizzazione così suddivise:

A = area tra la sponda sx del torrente Moletta-sponda sx Dora Riparia

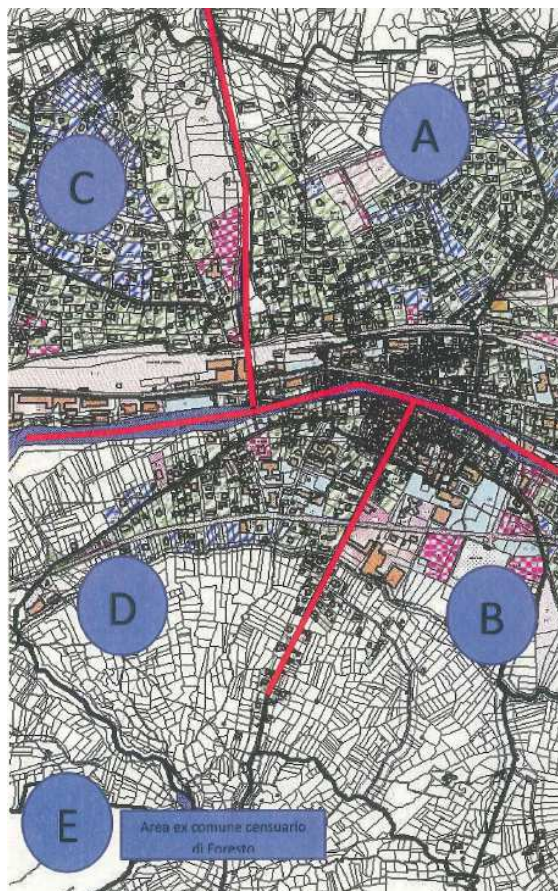
B = area tra la sponda dx della Dora Riparia-lato est Via Mattie

C = area tra sponda dx del torrente Moletta-sponda dx Dora Riparia

D = area tra sponda dx della Dora Riparia-lato ovest Via Mattie

E = area corrispondente all'ex comune censuario di Foresto

Schema aree



Con particolare riferimento al precedente punto, si considera quantitativamente apprezzabile la superficie necessaria per:

- 1) realizzare almeno n. 1 stallo di sosta regolare, con rispettiva area di manovra, per standard a parcheggio, per aree superiori ai 5 stalli almeno la monetizzazione non può essere superiore al 50%;
- 2) realizzare almeno 80 mq per le altre destinazioni a standard (cfr. art. 21 della L.R. 56/77);

Nei casi di cessione di aree per parcheggi, i coefficienti di trasformazione fra il posto auto e la superficie da dismettere, sono quelli previsti dalla Delibera n. 35/2015 per l'apertura di esercizi pubblici e delle vigenti NTA tenendo presente che, in questo caso, per numeri decimali superiori allo zero, l'arrotondamento deve essere sempre riferito al numero superiore intero.

La proposta di monetizzazione o cessione alternativa al difuori del lotto di intervento può essere presentata contestualmente alla proposta di PEC, PdC , ecc. da parte degli aventi titolo.

La proposta di cui sopra dovrà contenere tutti gli elaborati tecnici, architettonici e valutazioni economiche necessarie al fine di dimostrare che la somma commisurata all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione risulta inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute con allegata la determinazione del valore della monetizzazione, secondo i criteri previsti dal presente regolamento.

La valutazione economica di cui sopra deve essere esauriente e dettagliata al fine di consentire ai funzionari comunali di predisporre la relazione tecnica da sottoporre alla Amministrazione comunale per le successive valutazioni per l'accoglimento.

Detta documentazione, se presentata preliminarmente alla richiesta di PEC, PdC , ecc. deve poi essere richiamata negli atti successivi.

Il richiedente del titolo edilizio può, in alternativa alla monetizzazione, procedere alla cessione gratuita al Comune di aree di sua proprietà (di pari o maggiore superficie rispetto allo standard previsto), destinate dalla vigente strumentazione urbanistica a standard e ad opere di urbanizzazione di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, poste al di fuori del lotto di intervento sempre previo accoglimento da parte della Amministrazione da effettuarsi con le stesse modalità per la monetizzazione.

L'interessato dovrà comunque versare eventuale conguaglio, qualora positivo, corrispondente alla differenza di valore determinato con i criteri di seguito riportati, non si effettuano rimborsi nel caso di valori negativi.

Con la relazione tecnica di fattibilità ed in seguito ad una attenta valutazione l'Amministrazione comunale approva con delibera la richiesta di monetizzazione o cessione alternativa al difuori del lotto.

3. La richiesta/proposta di monetizzazione, deve valutare e soddisfare i seguenti criteri:

- 1) la somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione;
- 2) la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Per tale determinazione, pur non essendo dettato alcun espresso criterio dalla normativa della Regione Piemonte, si ritiene opportuno fare riferimento a criteri oggettivi e predeterminati, commisurando la somma dovuta dai lottizzanti all'utilità economica conseguita da questi per effetto della mancata cessione delle aree edificabili, e comunque quantificando la somma in misura non inferiore al costo che il Comune dovrebbe affrontare per acquisire e costruire altrove altre aree di pari superficie.

Detto valore deve comunque risultare superiore o uguale al valore dell'area oggetto di PEC, Pdc, ecc., tenendo presente che per dette aree il valore si modifica per ogni mc edificabile a tipologia residenziale, ricettiva o direzionale o, nel caso di tipologie produttive e simili, per ogni mq di superficie coperta di pavimento.

In considerazione del fatto che il valore dell'area deve essere quindi commisurato all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione, il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il comune, è quello derivante dalla applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili.

La determinazione delle indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Sulle "possibilità legali ed effettive di edificazione" ai fini della determinazione dell'indennità, fino alla entrata in vigore del regolamento, dovranno essere valutate "le caratteristiche oggettive dell'area" e i criteri ed i requisiti per valutare la edificabilità di fatto.

A prescindere dalle singole valutazioni tecniche che dovranno comunque essere effettuate ogni qualvolta venga richiesta una monetizzazione, in linea massima si può comunque affermare che il valore venale finale delle aree di cui si chiede la monetizzazione (valore di mercato dell'area + costo per la realizzazione delle opere) si allinea molto con il valore venale finale dell'area interessata da acquisire (valore di mercato dell'area + costi di trasformazione), in quanto in termini generali, si assume che "l'altra area da acquisire" abbia caratteristiche localizzative analoghe all'area che si sarebbe dovuto cedere e quindi che la scelta della zona da cui ricavare i dati per la monetizzazione coincide con l'ambito ove è proposto l'intervento che genera la richiesta di monetizzare. La

localizzazione delle aree da recuperare in prossimità dell'intervento, infatti, è coerente con la finalità dell'assunto perché consente la ricaduta dei benefici nell'intorno, oggetto di trasformazione.

Per la determinazione del costo di trasformazione d'area occorre prendere come riferimento le seguenti voci base:

- Verde, in parte attrezzato - a seconda delle condizioni architettoniche dei luoghi in linea di massima occorre stimare i seguenti costi (sistemazione fondo, semina, delimitazione, elementi arredo, spese frazionamenti, ecc.)
- Posteggi a seconda delle condizioni architettoniche dei luoghi in linea di massima occorre stimare i seguenti costi (sistemazione fondo, pavimentazione, delimitazioni, illuminazione, spese frazionamenti, ecc.)

I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standard, ai sensi dell'art. 21 e così come previsto dal comma 4/bis della L.R. 56/77, devono essere destinati per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi pubblici o la realizzazione dei servizi medesimi in relazione a quanto previsti nelle singole pratiche

4. La determinazione del valore di monetizzazione per le pratiche di PEC, PdC , ecc. pubblicate e/o accolte prima della data di approvazione della presente modifica deve essere effettuata dall'ufficio comunale in allegato alla relazione tecnica di fattibilità.

Art. 25 Recupero ai fini abitativi di sottotetto – L.R.21/98

1. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetto, ai sensi della Legge regionale 6 agosto 1998 n° 21, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

2. La quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stesse modalità adottate per le nuove costruzioni, escludendo pertanto l'applicazione dei criteri stabiliti per gli interventi su edifici esistenti, così come definiti dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 345-19066, in data 10.12.1996.

È ancora opportuno chiarire che l'importo da corrispondere per il costo di costruzione deve essere computato utilizzando il modello di cui al D.M. 10 maggio 1977, n. 801, assumendo il sottotetto quale manufatto a se stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio

3. Il contributo di cui al comma 1 e' ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria

dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unita' immobiliare principale.

Art. 26 Recupero funzionale di rustici – L.R.09/03

1. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base degli elenchi prezzi di cui all'*Art. 13 Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione*

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 e' ridotto nella misura del 70 %, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unita' immobiliare preesistente.

Articolo 27 – Fabbricati ex rurali

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n 32 del 12/12/2016

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

a) gli edifici abitativi: 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.

a.1) gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore 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 quindi, per la sola parte abitativa, il contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto, mentre per i beni strumentali, nel caso di trasformazione in residenza o altro è dovuto per intero o 1/3 a seconda delle destinazioni.

a.2) gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, 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 (beni strumentali): è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali/parti non abitative, 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;

b) gli altri fabbricati (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto a.1) calcolando 1/3 del loro volume.

c) Per gli edifici, di cui all'art.10 comma B delle norme allegate al vigente Piano Regolatore e non asteriscati sulla tav. 3/P, il contributo di costruzione è sempre dovuto.

Art. 28 Fase transitoria di applicazione

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione.