

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE



REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE
LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, LE SANZIONE PER
INTERVENTI IN SANATORIA, LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS
URBANISTICI

Approvato con D.C.C. n.71 del 27/12/2024

1°revisione Approvata con D.C.C. n.____ del _____

A cura del servizio Urbanistica e Territorio

novembre 2024

INDICE

<i>PREMESSA</i>	2
CAPO 1- CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
Art. 1 – Contributo di costruzione – Finalità	3
Art. 2 –Procedimento e modalità di pagamento	3
Art. 3 – Polizze fidejussorie.....	5
Art. 4 – Sanzioni per mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione	6
Art. 5 – Precisazioni.....	6
Art. 6 – Determinazione degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione	6
Art. 6 bis – Contributo Straordinario.....	6
Art. 7 – Riduzioni ed esclusioni dal pagamento del contributo di costruzione.....	7
Art.8 – Tabella sinottica del metodo di calcolo contributo di costruzione per tipi di intervento	8
Art. 9 – Mutamento delle destinazione d'uso con o senza opere	12
Art. 10 - Varianti al permesso di costruire – Completamento opere.....	13
Art. 11 - Interventi residenziali	13
Art. 12 - Interventi non residenziali	14
Art. 13 - Interventi in zone agricole	15
Art. 14. Precisazioni.....	15
CAPO 2 - Sanzioni amministrative per interventi eseguiti in assenza o difformità dai titoli abilitativi	16
Art. 15. Modalità applicative per la quantificazione delle sanzioni previste all'art. 36 bis comma 5 lettera b del DPR 380/2001 e smi.	17
Art. 16 Interventi edilizi abusivi da non sottoporre a valutazione di AVV da parte dell'Agenzia del Territorio.....	18
CAPO 3 - Monetizzazione aree a standards	19
Art. 17 - Monetizzazione aree a standards	19
NORME FINALI	22
Art. 18 - Norma di rinvio	22
Art. 19 - Entrata in vigore	22
<i>Allegato A - Determinazione degli oneri di urbanizzazione</i>	23
<i>Allegato B - Costi unitari - soglie di attenzione sul costo di costruzione degli interventi edilizi.</i>	27
<i>Allegato C – Contributo straordinario: definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.</i>	28

PREMESSA

Il presente regolamento si propone di disciplinare la corresponsione del contributo di costruzione, dalle procedure alle definizioni, alle parametrizzazioni e alle modalità applicative. Inoltre, si propone di revisionare le aliquote relative al costo di costruzione diverso dalle destinazioni residenziali adeguandolo a quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Regionale n.ro 320-6862 del 27 luglio 1982, revisionare i valori degli oneri di urbanizzazione, individuare le nuove forme di riduzione del contributo di costruzione ai sensi del T.U.E. per porre in essere tutte le disposizioni più o meno recenti che hanno contribuito a dare una significativa spinta propulsiva alla lotta al consumo di suolo vergine, al contrasto del fenomeno dello sprawl urbano, ecc, attraverso la rimodulazione della fiscalità urbanistica locale, ricalibrando l'onerosità degli interventi al fine di favorire quelli di ristrutturazione nei tessuti già edificati.

A completamento di quanto sopra si rimanda:

- alla deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 13 del 25.03.2022 con cui è stato approvato il “Regolamento disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo d’oneri “con relativo schema di convenzione urbanistica tipo da utilizzarsi nei permessi di costruire convenzionati e negli strumenti urbanistici esecutivi convenzionati.
- alla deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 27/11/2023 con cui è stato approvato il “Progetto esecutivo della Rete Ecologica”
- alla deliberazione di Consiglio comunale n.ro 64 del 30.11.2015 per quanto riguarda le sanzioni per gli abusi con ordinanza di demolizione.
- alla deliberazione Giunta Comunale n.38 del 23/02/2022 per quanto riguarda l’aliquota relativa agli interventi edilizi non costituenti trasformazione del territorio.

CAPO 1- CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 1 – Contributo di costruzione – Finalità

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa. Il capo I del presente regolamento ha come finalità quella di disciplinare il procedimento di determinazione e pagamento del suddetto contributo.

Art. 2 –Procedimento e modalità di pagamento

Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso a costruire ovvero alla data di presentazione della SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Per il rilascio del permesso di costruire deve essere trasmesso l'elaborato "conteggi per la determinazione del contributo di costruzione" contenente:

1. la determinazione dei volumi residenziali o delle superfici commerciali, direzionali, turistico-ricettive o produttive da assoggettare ad oneri,
2. le superfici utili e non residenziali di cui al D.M. 10/05/77 n.801 per quanto concerne gli interventi residenziali
3. i computi metrici estimativi redatti con l'edizione del prezziario regionale in vigore alla data rilascio in caso si tratti di ristrutturazione di edificio residenziale o di intervento su edificio commerciale, direzionale, turistico-ricettivo.

La determinazione del contributo di costruzione avverrà a cura dell'ufficio tecnico comunale – settore urbanistica e territorio – e verrà inoltrata al richiedente tramite la piattaforma SUE ad istruttoria conclusa.

Il pagamento della quota del contributo commisurata agli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (eventualmente indotta se dovuta) andrà corrisposto al Comune per il rilascio del Permesso a Costruire**, (cioè il permesso a costruire sarà rilasciato a pagamento avvenuto e gli estremi del versamento saranno riportati nell'atto rilasciato) ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/01 e smi.

SCIA ALTERNATIVA AL PDC/SCIA:

Alle SCIA alternative al permesso di costruire ed alle SCIA dovrà essere allegato l'elaborato "*Conteggi per la determinazione del contributo di costruzione*" la determinazione del contributo di costruzione sarà dunque a cura del progettista. Limitatamente alla quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria questa dovrà essere corrisposta, autogenerando lo IUV tramite "*pago PA*" entro la data di inizio validità in caso di SCIA alternativa al PdC (30 gg dalla data di deposito fatte salve eventuali sospensioni del termine disposto dal Comune) ed entro 30 gg dalla data di presentazione in caso di SCIA.

La ricevuta di versamento andrà inoltrata tramite piattaforma SUE entro la medesima scadenza.

Decorso il termine di cui sopra ai contributi di costruzione non versati verranno applicate le maggiorazioni di cui all'art.42 del DPR 380/01 e smi; sono fatte salvi, e quindi esclusi dall'applicazione delle maggiorazioni, solo i conguagli determinati dall'ufficio tecnico – settore urbanistica e territorio - in fase di verifica e comunque versati nel termine di gg.15 dalla data di ricevimento della richiesta.

Il pagamento della sola quota del **contributo commisurata al costo di costruzione**, ai sensi dell'art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/01 e smi dovrà **essere corrisposto al Comune secondo le tempistiche dettate per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o eventualmente potrà essere versato in corso d'opera** nel rispetto del prospetto di rateizzazioni di cui al comma successivo, qualsiasi sia il procedimento edilizio.

Decorsi i termini stabiliti ai contributi di costruzione non versati verranno applicate le maggiorazioni di cui all'art.42 del DPR 380/01 e smi; sono fatti salvi, e quindi esclusi dall'applicazione delle maggiorazioni, solo i conguagli determinati dall'ufficio tecnico – settore urbanistica e territorio - in fase di verifica e comunque versati nel termine di gg.15 dalla data di ricevimento della richiesta.

PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora la somma dovuta (primaria, secondaria, indotta, costo di costruzione), superi il valore di € 6.000,00 l'intero importo potrà essere rateizzato, su espressa richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 47 della L. 457/78 e smi con le seguenti modalità:

INTERVENTI CON CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE FINO A € 50.000,00

<u>PER I PERMESSI A COSTRUIRE</u>
<ul style="list-style-type: none">- 50% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto per il rilascio del permesso a costruire- 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 6 mesi dal rilascio del permesso a costruire- 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 12 mesi dal rilascio del permesso a costruire e comunque prima della comunicazione di fine lavori
<u>PER LE SCIA IN ALTERNATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE</u>
<ul style="list-style-type: none">- 50% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro la data di inizio validità (30 gg dalla data di deposito fatte salve eventuali sospensioni del termine disposto dal Comune)- 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 6 mesi dalla data di validità (30 gg dalla data di deposito, fatte salve eventuali sospensioni del termine disposto dal Comune per la SCIA alternativa al PdC)

<ul style="list-style-type: none"> – 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 12 mesi dalla data di validità (30 gg dalla data di deposito, fatte salve eventuali sospensioni del termine disposto dal Comune per la SCIA alternativa al PdC)
<u>PER LE SCIA ART. 22 DPR 380/01 E SMI:</u>
<ul style="list-style-type: none"> – 50% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 30 gg alla data di presentazione – 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 6 mesi dalla data di presentazione – 25% dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto entro 12 mesi dalla data di presentazione

INTERVENTI CON CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SUPERIORE A € 50.000,00

Per importi superiori ai €. 50.000,00 è possibile, su espressa richiesta, rateizzare l'importo suddividendo in quattro rate (ognuna del 25%) da distribuirsi in 18 mesi.

Art. 3 – Polizze fidejussorie

A garanzia del versamento rateizzato del contributo di costruzione e /o della monetizzazione degli standard urbanistici di cui si dirà più avanti dovrà essere prestata a favore del Comune fideiussione sostitutiva di cauzione rilasciata da banche, intermediari finanziari e confidi maggiori iscritti nell'albo ex art.106 del TUB o polizza fidejussoria emessa da compagnia assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 – cauzione, iscritta nell'Albo delle imprese di assicurazione tenuto dall'IVASS o da impresa di assicurazioni con sede in altro Stato membro dell'UE che sia stata abilitata ad operare in Italia nel ramo 15 – cauzioni, in regime di libertà di stabilimento (ossia con una rappresentanza stabile in Italia) o in regime di libera prestazione di servizi (LPS – ossia senza una sede stabile) verificandone l'abilitazione negli appositi elenchi tenuti dall'IVASS.

La polizza fidejussoria di importo pari alla somma delle rate del contributo di costruzione ancora da versare maggiorata del 40%, ed a quelle della monetizzazione dovrà contenere le seguenti clausole essenziali:

- a) Il fidejussore garantisce tutto quanto dovuto dal debitore per capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio;
- b) Il fidejussore è tenuto a pagare immediatamente al Comune, a semplice richiesta scritta, le somme dovute dal debitore alle scadenze accertate.
- c) Il fidejussore rinuncia al beneficio della esecuzione e a quello della divisione. Le obbligazioni derivanti dalla fideiussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo del debitore principale.
- d) La polizza deve essere tacitamente rinnovabile sino a svincolo scritto da parte di questo Comune ed indicare l'importo imputabile al pagamento del contributo di costruzione distinto tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

La polizza fidejussoria dovrà essere inviata tramite portale SUE contestualmente alla copia del versamento della prima rata del contributo di costruzione e trasmessa entro giorni 5 (cinque) in formato cartaceo presso l'ufficio protocollo oppure tramite SUE purché firmato digitalmente dal soggetto rappresentante l'impresa di assicurazione che garantisce.

Art. 4 – Sanzioni per mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione

Per quanto riguarda il mancato o ritardato pagamento delle rate inerenti il contributo di costruzione si fa riferimento agli artt. 42 e 43 del DPR 380/2001 e smi.

Art. 5 – Precisazioni

Nell'ipotesi di rinuncia al provvedimento autorizzativo per il quale sono stati corrisposti oneri e/o monetizzazioni, è facoltà del titolare, previa comunicazione formale di rinuncia, avanzare richiesta di restituzione degli importi versati. Gli interessi legali matureranno da tale data.

Nel caso di volturazione dei permessi a costruire, le eventuali fideiussioni sostitutive di cauzione o polizze fidejussorie a garanzia dei ratei dovranno essere reintestate ai nuovi proprietari, pena la mancata voltura.

Art. 6 – Determinazione degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore all'atto della sua applicazione nei conteggi relativi agli interventi edilizi onerosi, redatti sulla base delle tabelle parametriche regionali di cui all'art. 52 comma 1 della L.R. 56/77 e smi definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e smi, art. 16.

I criteri elencati all'art.16 comma 4 del DPR 380/2001 e smi, determinano le valutazioni contenute nell'**allegato A** del presente regolamento, comprensivo di tabella riepilogativa riportanti gli importi delle oneri suddivisi per categorie funzionali.

Gli importi relativi agli OOUU dovuti, suddivisi per categorie, annualmente vengono aggiornati su base ISTAT o confermati con atto di Giunta Comunale.

Ogni 5 anni il Comune aggiorna gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria con atto di Consiglio.

Art. 6 bis – Contributo Straordinario

Ai sensi della lett. d-ter del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso è calcolato dall'amministrazione, con apposita delibera di Consiglio Comunale in base ai criteri applicativi definiti dalla Regione Piemonte con DGR n° 22- 2974 del 29/02/2016, come riportati nell'**allegato B** al presente Regolamento.

Tale maggior valore, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di

costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Art. 7 – Riduzioni ed esclusioni dal pagamento del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto nelle ipotesi previste dal DPR 380/2001 e smi art.17 e in ulteriori condizioni, il tutto come nel seguito meglio precisato:

RIDUZIONI:

- a. **Edilizia convenzionata e housing sociale:** per tali interventi, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 380/2001 e smi, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto nella tabella del presente regolamento con applicazione del **coefficiente di riduzione 0,8 ai soli OOUU**.
- b. Interventi di **rigenerazione urbana**, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione il contributo di costruzione è **ridotto in misura del 20%** per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.
- c. **Prima casa:**
 - il contributo di costruzione è pari a quanto stabilito per la corrispondente ERP purché sussistano i requisiti indicati nella normativa di settore.
 - Il contributo di costruzione viene ridotto del 30% nel caso di sostituzione edilizia [demolizione e ricostruzione di cui al comma 3 d bis) dell'art. 3 della LR 56/77].
 - Il contributo viene ridotto del 15% nei casi di ampliamento di edifici esistenti.

Si precisa che le 3 misure non sono cumulabili, che l'istanza edilizia presentata deve contenere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesti la sussistenza del presupposto per la riduzione degli OOUU; tale presupposto verrà verificato d'ufficio a conclusione del procedimento.

ESCLUSIONI:

- a. Interventi in aree agricole promossi da imprenditori agricoli a titolo principale.
- b. Interventi di ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20% limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari, intendendosi per tali ogni singola cellula edilizia, anche se poste in cortina storica o rurale purché unica unità edilizia da terra a tetto.
- c. Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.
- d. Interventi conseguenti a precise disposizioni emanate a seguito di calamità.
- e. Tutte le possibili attività edilizie connesse all'installazione di fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela.

Art.8 – Tabella sinottica del metodo di calcolo contributo di costruzione per tipi di intervento

Tipo di intervento	OOUU	% 1 ^{aria}	% 2 ^{aria}	Costo costruzione (aggiornato annualmente dalla Regione Piemonte)	OOUU indotta	NOTE
Nuova costruzione RESIDENZIALE	Volume x onere tabellare			Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 (il sottotetto viene conteggiato nella snr solo per la parte eccedente mt.1,80)	NON DOVUTO	Vedi nota 1
Nuova costruzione COMMERCIALE/TERZIARIA/TURISTICO RECETTIVO/DIREZIONALE	Superficie Lorda x onere tabellare			*Computo metrico estimativo x 5 % se commerciale/terziario Computo metrico estimativo X 4% se turistico-ricettivo Computo metrico estimativo X 7% se direzionale	NON DOVUTO	Vedi nota 1 Nel caso di interventi in deroga di cui all'art. 6 bis del presente regolamento, le aliquote sono maggiorate di 2 unità
Nuova costruzione PRODUTTIVA/ARTIGIANALE	Superficie Lorda x onere tabellare	80%	20%	NON DOVUTO	(OO.UU. primaria + secondaria) x 50%	Vedi nota 1
Integrazioni pertinenziali escluse le autorimesse	Volume o Superficie Lorda x onere tabellare			Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 per destinazioni residenziali o computo metrico estimativo	DOVUTO nel caso di pertinenze produttive/artigianali	Vedi nota 1
Nuova Costruzione di autorimesse pertinenziali	Volume o Superficie Lorda per la sola quota di urbanizzazione primaria LIMITATAMENTE alle superfici in eccedenza rispetto alle quantità richieste dall'art.16 delle NTA			Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 per destinazioni residenziali o computo metrico estimativo x aliquota relativa alla destinazione d'uso	DOVUTO nel caso di pertinenze produttive/artigianali	Vedi nota 1
Nuova Costruzione di autorimesse non pertinenziali	Volume o Superficie Lorda x onere tabellare			Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 per destinazioni residenziali o computo metrico estimativo x aliquota relativa alla destinazione d'uso	DOVUTO nel caso di pertinenze produttive/artigianali	Vedi nota 1
Superficie commerciale/ produttiva/artigianale priva di costruzione	Superficie x onere tabellare			Non dovuto		Cfr DGC n.ro 38/2022
Superfici accessorie	Superficie lorda o volume per onere tabellare abbattuta del 60%			Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 per destinazioni residenziali o computo metrico estimativo x aliquota relativa alla destinazione d'uso	DOVUTO nel caso di superfici accessorie produttive/artigianali	Cfr art. 15 del REC vigente ad eccezione della lettera d): sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m 1,80 che risulta gratuito
Tensostrutture e simili che svolgono funzione di deposito o attività con presenza occasionale di lavoratori per destinazioni commerciali /produttive/artigianali	Superficie lorda x relativo onere tabellare abbattuto del 50%			Non dovuto	Non dovuto	

Ristrutturazione edilizia con ampliamento RESIDENZIALE	Volume dell'ampliamento x onere tabellare			Modello 801/77 se ampliamento è > 20% *Computo metrico estimativo ridotto dei 2/3 x 5 % per se l'ampliamento è <= al 20%	NON DOVUTO	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche il volume già esistente. Vedi nota 1
Ristrutturazione edilizia con ampliamento COMMERCIALE/TERZIARIA/TURISTICO RECETTIVA/DIREZIONALE	Superficie Lorda dell'ampliamento x onere tabellare			*Computo metrico estimativo x 5 % se commerciale/terziario Computo metrico estimativo X 4% se turistico-ricettivo Computo metrico estimativo X 7% se direzionale	NON DOVUTO	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche il volume già esistente Vedi nota 1 Nel caso di interventi in deroga di cui all'art. 6 bis del presente regolamento, le aliquote sono maggiorate di 2 unità
Ristrutturazione edilizia con ampliamento PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	Superficie Lorda dell'ampliamento x onere tabellare	80%	20%	NON DOVUTO	(OO.UU. primaria + secondaria) x 50%	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche il volume già esistente Vedi nota 1
Ristrutturazione edilizia senza ampliamento RESIDENZIALE	NON DOVUTO			*Computo metrico estimativo ridotto dei 2/3 x 5 %	NON DOVUTO	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche il volume già esistente Vedi nota 1
Ristrutturazione edilizia senza ampliamento COMMERCIALE/TERZIARIA/TURISTICO RECETTIVA/DIREZIONALE	NON DOVUTO			*Computo metrico estimativo x 5 % se commerciale/terziario Computo metrico estimativo X 4% se turistico-ricettivo Computo metrico estimativo X 7% se direzionale	NON DOVUTO	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche il volume già esistente Vedi nota 1 Nel caso di interventi in deroga di cui all'art. 6 bis del presente regolamento, le aliquote sono maggiorate di 2 unità

Ristrutturazione edilizia senza ampliamento PRODUTTIVA	NON DOVUTO	NON DOVUTO	NON DOVUTO	Qualora l'intervento comporti il recupero di un edificio dismesso e non utilizzabile che pertanto, ad intervento ultimato, comporti il ripristino del carico sulle urbanizzazioni esistenti (perso per effetto della dismissione o non utilizzo), sarà assoggettato ad onere tabellare anche la superficie volume già esistente Vedi nota 1
Ristrutturazione edilizia con ampliamento di sola SL (recupero vani accessori)	Corresponsione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 60% del dovuto	* Computo metrico estimativo ridotto dei 2/3 x 5 % per destinazione residenziali e Computo metrico estimativo x 5 % per destinazione commerciali, 4% per turistico ricettivo e 7% direzionale		Al presente intervento non si applica la riduzione di cui all'art. 7 lett. b)
Demolizione con ricostruzione di intero immobile esistente	Dovuto per eventuale volumetria in ampliamento rispetto all'esistente.	**Compilazione modello DM LL.PP. 801/77 (il sottotetto viene conteggiato nella snr solo per la parte eccedente mt.1,80)		Non valgono i disposti di cui all'art. 17, comma 3 lett. b) del DPR 380/01 e s.m.i.
Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari non superiori a 700 metri cubi <u>senza interventi edilizi</u> eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 (Art. 48 della L.R. 56/1977)	NON DOVUTO	NON DOVUTO	NON DOVUTO	
Cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie di unità immobiliari eccedenti i 700 mc oppure cambi di destinazione d'uso con opere - zone omogenee A), B) e C) di cui all'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444	Dovuti come differenza tra la destinazione in progetto e quella in atto esclusivamente per la quota commisurata agli oneri di urbanizzazione secondaria	Per i cambi di destinazione d'uso con opere rientranti nella definizione di RISTRUTTURAZIONE, ad eccezione delle esclusioni di cui all'art.17 c.3 lett.b): * Computo metrico estimativo ridotto dei 2/3 x 5 % per destinazione residenziali e Computo metrico estimativo x 5 % per destinazione commerciali, 4% per turistico ricettivo e 7% direzionale	NON DOVUTO	
Cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie di unità immobiliari eccedenti i 700 mc oppure cambi di destinazione d'uso con opere – FUORI dalle zone omogenee A), B) e C) di cui all'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444	Dovuti come differenza tra la destinazione in progetto e quella in atto sia per la quota parte relativa all'urbanizzazione primaria che a quella secondaria	Per i cambi di destinazione d'uso con opere rientranti nella definizione di RISTRUTTURAZIONE, ad eccezione delle esclusioni di cui all'art.17 c.3 lett.b): * Computo metrico estimativo ridotto dei 2/3 x 5 % per destinazione residenziali e Computo metrico estimativo x 5 % per destinazione commerciali, 4% per turistico ricettivo e 7% direzionale	Da sommare alla quota di urbanizzazione primaria e secondaria per le destinazioni d'uso produttive/artigianali (OO.UU. primaria + secondaria) x 50%	
Restauro e risanamento conservativo	NON DOVUTO			

Manutenzione ordinaria e straordinaria	NON DOVUTO	
--	------------	--

*** Il computo metrico estimativo al finito (cioè comprensivo di tutte le opere previste), deve essere redatto il base all’ultimo prezziario della Regione Piemonte.**

**** ai sensi del punto 6. N.ro 1) della DCR 21.06.1994 n.ro 817-8294**

Nota 1. Le superfici accessorie, inclusi i locali tavernetta in interrato/seminterrato, come definite all’art. 15 del REC, ai fini del presente regolamento corrispondono il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione abbattuto del 60%

Art. 9 – Mutamento delle destinazione d'uso con o senza opere

1. Costituisce mutamento rilevante (**verticale**) della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Dette categorie funzionali sono previste all'art. 4 delle NTA di PRGC ove risultano indicate anche le rispettive sottocategorie.

1 bis. Si ritengono invece ascrivibili al mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o orizzontali) quelli per i quali si verifica il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee e per i quali il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e pertanto non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici ovvero sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari in termini, per esempio, di spazi pubblici destinati a parcheggio o a verde attrezzato, di smaltimento e riciclaggio di rifiuti o di infrastrutture viarie derivante dalla nuova destinazione d'uso del bene.

Non si ritengono ascrivibili al mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale gli ampliamenti di SL di unità immobiliari su porzioni accessorie bensì vengono considerati quali interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.6 delle NTA del vigente PRGC.

2 Il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali o all'interno della stessa categoria funzionale è consentito nel rispetto delle normative di settore, subordinatamente alla presentazione dei seguenti titoli abilitativi, come disposto dall'art.23-ter comma 1-quinquies del DPR 380/01 e smi, per gli interventi ricadenti entro le **zone omogenee A), B) e C)** di cui all'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444:

- a) Per i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere di edilizia libera: segnalazione certificata di inizio attività
- b) Per i cambi di destinazione d'uso con opere: titolo edilizio richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento d'uso eccedenti gli interventi subordinati a CILA per i quali si rimanda alla precedente lettera a)

2 bis. E' fatto salvo quanto disposto dall'art.48 della LR 56/77 e smi pertanto il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie di unità immobiliari inferiore a mc.700 è subordinato alla presentazione di CILA.

2 ter. Il mutamento di destinazione d'uso in aree esterne alle zone omogenee A), B) e C) di cui all'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444 è soggetto alla presentazione di una SCIA alternativa al PdC e risulta subordinato oltretutto al pagamento del contributo di costruzione dovuto anche al reperimento delle aree a standard urbanistici ed a parcheggio privato.

3. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9 -bis, comma 1 -bis del DPR 380/01.

4. Qualora il mutamento di destinazione d'uso dia origine ad importi **di contributo di costruzione** negativi non risulta dovuto nessun rimborso. Non risulta oneroso il passaggio fra sottocategorie di cui all'art.4 delle NTA del vigente PRGC.

5. Qualora la destinazione d'uso sia produttiva, direzionale, turistico-ricettiva e commerciale, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del DPR 380/01, 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.

Art. 10 - Varianti al permesso di costruire – Completamento opere

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

Le tariffe applicate saranno quelle in vigore all'atto della presentazione dell'istanza di variante.

Nel caso di opere di completamento su permessi di costruire scaduti, il costo di costruzione da corrispondere sarà calcolato come differenza fra il computo metrico estimativo alla data del rilascio dell'originario Permesso (o SCIA) e quello dell'istanza attuale delle sole opere da realizzare: a questa differenza verrà applicata l'aliquota già individuata del fabbricato.

Art. 11 - Interventi residenziali

Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenza di civile abitazione con annesse strutture accessorie,
- forme ricettive che identificano un'ospitalità in case private come da norme regionali e nazionali vigenti (B&B, affittacamere ecc, residenze temporanee).

Per gli interventi residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base del volume determinato ai sensi dell'art.19 del vigente REC con riferimento alla tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA alternativa al PDC o della SCIA art.22 DPR 380/01 e smi.

La volumetria residenziale derivante dalle superfici accessorie come definite dall'art.15 del vigente REC vengono valutate, ai fini del presente regolamento, nella misura del 40% di quella effettiva.

Ai fini della determinazione del volume assoggettato ad oneri sono fatte salve le disposizioni vigenti sul contenimento energetico.

I box auto, le autorimesse in genere fuori e entro terra, non sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione limitatamente alla misura prevista all'art.16 delle NTA; l'eccedenza è assoggettata al pagamento della sola quota di urbanizzazione primaria.

Il contributo commisurato al costo di costruzione per nuovi fabbricati è determinato con il modello di cui al D.M. LLPP 801/1977 mentre per le ristrutturazioni è da calcolarsi sul computo metrico estimativo completo redatto sull'ultimo Preziario della Regione Piemonte ridotto di 2/3 con aliquota percentuale fissa del 5%.

Art. 12 - Interventi non residenziali

Per gli interventi non residenziali gli oneri di urbanizzazione sono calcolati con riferimento alla Superficie Totale come definita dall'art.12 del vigente REC;

Ai fini della determinazione della STotale assoggettata ad oneri sono fatte salve le disposizioni vigenti sul contenimento energetico.

La STotale derivante dalle superfici accessorie come definite dall'art.14 del vigente REC viene valutata, ai fini del presente regolamento, nella misura del 40% di quello effettivo

Gli oneri sono calcolati sulla base delle tariffe in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA alternativa al PdC o SCIA.

Limitatamente alle destinazioni commerciali/terziarie e turistico/recettive, il contributo commisurato al costo di costruzione è da calcolarsi sul computo metrico estimativo completo redatto sull'ultimo Preziario della Regione Piemonte a cui applicare l'aliquota percentuale fissa del 5 % per destinazione commerciali/ terziarie, 4% per turistico-ricettivo e 7% direzionale

Ai fini del presente regolamento, sono equiparate ad attività turistico recettive le case di cura private e attività assimilabili non convenzionate.

Ai depositi, intendendo per tali quelli che non prevedono alcun tipo di esposizione anche se consentono la circolazione dell'utente, è riconosciuta una riduzione dell'importo attribuito alla destinazione d'uso del 50%

A scopo indicativo e non esaustivo si elencano le attività riconducibile a commercio ai soli fini del presente regolamento:

- Commercio al dettaglio e all'ingrosso
- Esposizioni
- Vendite telematiche e/o temporanee
- Pubblici esercizi
- Attività artigianali di servizio alla persona (panettieri, ciabattini, parrucchieri, estetisti, riparatori)
- Agenzie di servizi, agenzie immobiliari, agenzie d'affari.
- Sale giochi, discoteche

- Palestre e attività affini
- Locali di spettacolo, cinema,

Idem dicasi per le destinazioni direzionali:

- Banche
- Assicurazioni
- Scuole private
- Uffici aperti al pubblico o di enti istituzionalmente riconosciuti (Enel, Italgas, SMAT ecc. sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi)
- Attività professionali per la prestazione di servizi di concetto in uffici privati (studi professionali, in generale)
-

Per gli interventi non residenziali e non riconducibili all'elenco indicativo di cui sopra, gli oneri di urbanizzazione relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione degli Oneri di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (onere di urbanizzazione indotta).

La classificazione delle diverse attività produttive nella categoria di appartenenza è quella di cui all'art.4 c.4 delle NTA del vigente PRGC.

Art. 13 - Interventi in zone agricole

Il contributo per gli interventi edilizi in zone agricole non eseguito da imprenditori agricoli a titolo principale è calcolato sulla base della tabella oneri di urbanizzazione in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'atto del deposito della SCIA.

E corrispondenti alle seguenti destinazioni d'uso:

1. abitazioni in zone agricole in capo ad imprenditori agricoli non a titolo principale
2. strutture agrituristiche in capo ad imprenditori agricoli non a titolo principale
3. attività extra-agricole compatibili col territorio rurale quali maneggi, canili e gattili e simili

Art. 14. Precisazioni

Il vigente PRGC all'art.4 riconosce oltre alle destinazioni residenziali, turistico/recettive, produttive, direzionali, commerciali, agricole di cui si è detto anche le destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico. Ai fini del presente regolamento, la corresponsione del contributo di costruzione non è dovuto solo se i servizi operano in regime di convenzionamento con l'ente istituzionalmente competente per argomento (SSN, Comune, ecc.).

CAPO 2 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DAI TITOLI ABILITATIVI.

Premesso che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria così come la presentazione della SCIA in sanatoria soggiace all'accertamento di conformità e al pagamento dell'oblazione commisurata a:

1. Per i PdC in sanatoria

- a) doppio del contributo di costruzione se conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) doppio del contributo di costruzione maggiorato del 20% se in parziale difformità dal titolo originale o con variazione essenziale se conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- c) contributo di costruzione in misura semplice in caso di gratuità a norma di legge se conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda;
- d) contributo di costruzione incrementato del 20% in caso di gratuità a norma di legge se in parziale difformità dal titolo originale o con variazione essenziale se conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;

2. Per le SCIA in sanatoria

- a) doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, compresa fra 1.032 € e 10.328 € se realizzato in difformità o in assenza di SCIA se conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione
- b) doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, compresa fra 516 € e 5.164 € se realizzato in difformità o in assenza di SCIA se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda

- 3. assenza di istanza di sanatoria: triplo dell'aumento del valore venale, limitatamente agli interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e smi, realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA con un minimo di € 1.032

L'aumento del valore venale di un immobile conseguente alla realizzazione di opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle stesse riferito alla data di accertamento dell'abuso;

questo valore prescinde dal costo di costruzione e viene valutato dall'Agenzia delle Territorio.

Art. 15. Modalità applicative per la quantificazione delle sanzioni previste all'art. 36 bis comma 5 lettera b del DPR 380/2001 e smi.

Premesso che ai fini dell'irrogazione della sanzione amministrativa si rende necessario stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative rispondendo a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione si stabiliscono i seguenti criteri

A. Per gli abusi edilizi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, per i quali l'oblazione è da calcolarsi in riferimento all'incremento del valore venale determinato dall'agenzia del territorio,

1. Se l'incremento è inferiore o uguale a 5.000 € si applica la sanzione minima pari a 1032 €;
2. Se l'incremento è uguale o superiore a 50.000 € si applica la sanzione massima pari a 10.328 €;
3. Se l'incremento è compreso fra 5.000 € e 50.000 € si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare fra il massimo e il minimo attraverso la seguente formula:

$$[(AVV - 5.000) \times (SM - sm) / (50.000 - 5.000)] + sm$$

Dove:

AVV = aumento valore venale

SM = sanzione massima

sm = sanzione minima

B. Per gli abusi edilizi conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda, per i quali l'oblazione è da calcolarsi in riferimento all'incremento del valore venale determinato dall'agenzia del territorio,

1. Se l'incremento è inferiore o uguale a 5.000 € si applica la sanzione minima pari a 516 €;
2. Se l'incremento è uguale o superiore a 50.000 € si applica la sanzione massima pari a 5.164 €;
3. Se l'incremento è compreso fra 5.000 € e 50.000 € si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare fra il massimo e il minimo attraverso la seguente formula:

$$[(AVV - 5.000) \times (SM - sm) / (50.000 - 5.000)] + sm$$

Dove:

AVV = aumento valore venale

SM = sanzione massima

Sm = sanzione minima

Art. 16 Interventi edilizi abusivi da non sottoporre a valutazione di AVV da parte dell'Agenzia del Territorio.

Si considerano privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edili:

- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari, anche con realizzazione di vani antibagni, ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno, bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne)
- Modifiche esterne per realizzazione di aperture, pensiline, recinzioni, ecc... senza aumento di spazi utili (non rientrano le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);

Per tali interventi, dato atto dell'assenza di incremento di valore dell'immobile a causa delle opere abusivamente realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista.

Si considerano di modesta entità comportanti minimi incrementi di valore dell'immobile i seguenti interventi:

- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale anche con realizzazione del primo servizio igienico interno ma NON comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne); Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari 750 €;
- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di; unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione; del secondo o ulteriore servizio igienico interno ma NON comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne); Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a 1000 €;
- Modifiche interne, SENZA fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione non residenziale, anche con realizzazione di servizio igienico interno ma NON comportanti la completa ridistribuzione funzionale fisica e funzionale; Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a 1000,00 euro.

CAPO 3 - MONETIZZAZIONE AREE A STANDARDS

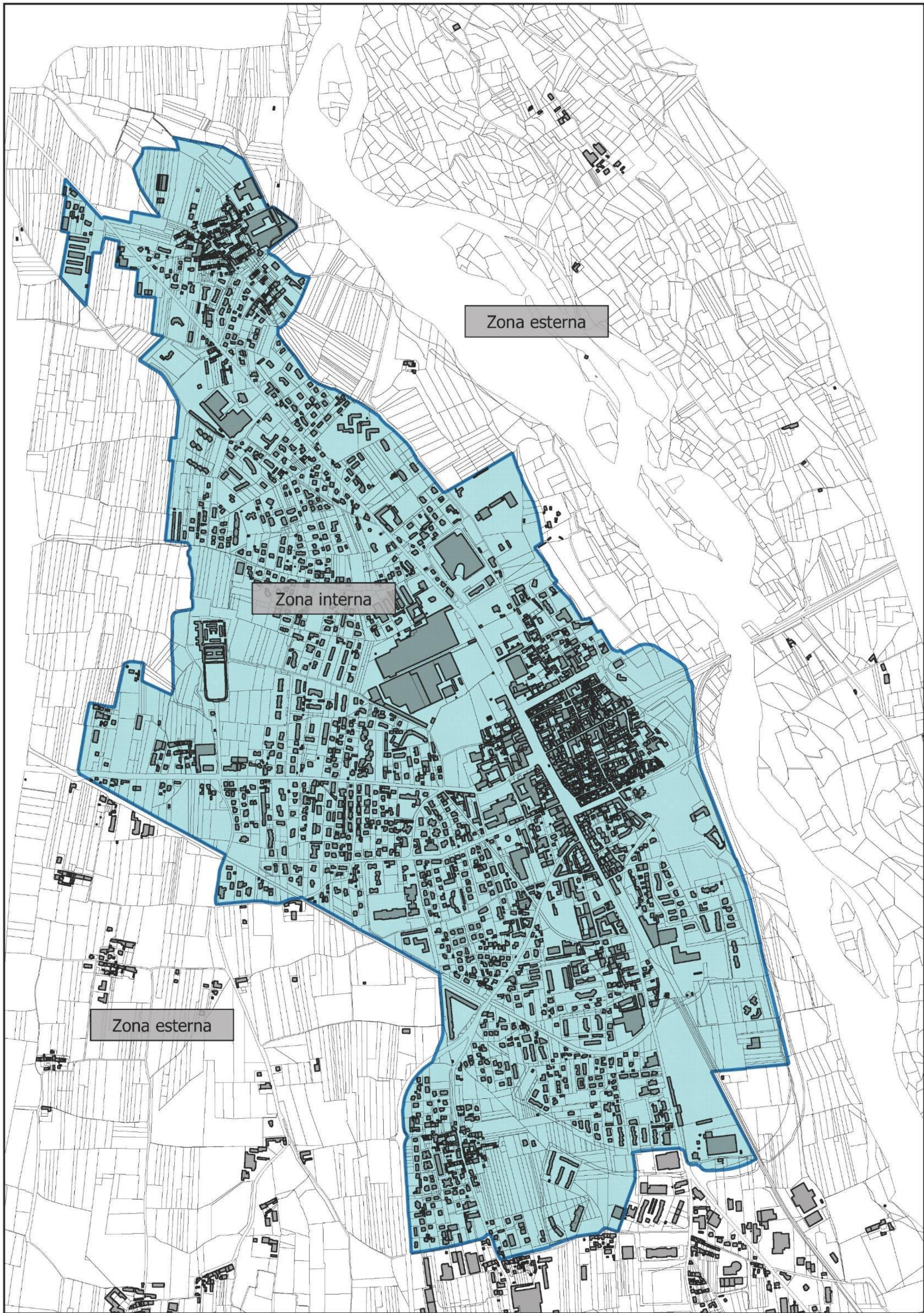
Art. 17 - Monetizzazione aree a standards

Il comma 4 bis dell'art. 21 della Legge Urbanistica Regionale consente la monetizzazione degli standards urbanistici e recita:

“ Qualora l’acquisizione delle superfici (...) non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti d’obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree, da destinare all’acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi”.

Con il presente regolamento e in applicazione delle NTA del vigente PRGC, che fa propria la disposizione regionale consentendo in tutto il territorio comunale la monetizzazione degli standards urbanistici in subordine al loro reperimento, sono stati individuati i valori diversificandoli a seconda che le aree interessate siano nella macrozona interna o esterna, come individuate dalla Deliberazione di Giunta Comunale 98 del 23.07.2020: *“Determinazione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili sul territorio comunale a seguito di approvazione della variante generale al PRGC”*

Le due macrozone sono individuate nella planimetria sintetica nella pagina seguente.



Zona esterna

Zona interna

Zona esterna

La disposizione regionale (art. 21 comma 4 bis della LUR) circa la modalità per l'individuazione del valore della monetizzazione rimanda indirettamente alle valorizzazioni delle aree ai fini IMU; infatti, considerato che sostanzialmente il valore del bene da espropriare per realizzare gli standard non reperiti è pari a quello di mercato, ai sensi della L. 327/2001 – Testo unico sugli espropri - e che l'IMU è corrisposto sul valore venale in comune commercio, ne consegue coerenza di valorizzazione fra valore IMU e valore di esproprio.

Per facilitare l'applicazione, sia da parte degli uffici che da parte dell'utenza, di tale principio, anziché rimandare alla variegata tabella dei valori IMU sono stati individuati due valori per la determinazione dell'importo di monetizzazione da applicarsi al m² che rappresentano il valore medio delle valorizzazioni nelle due zone

Art.17 bis -Monetizzazione aree a standards generati da insediamenti produttivi/artigianali/commerciali contenuti in tensostrutture e similari meglio descritte all'art. 8

Premesso che le tensostrutture di che trattasi sono assoggettate a permesso di costruire e verificano gli indici di zona, le distanze di legge e di conseguenza gli standards urbanistici, questi ultimi, così come gli oneri di urbanizzazione, vengono ridotti nel loro valore unitario del 50% e dunque

	Monetizzazione per fabbricati	Monetizzazione per tensostrutture
Zona Interna	78 €/m ²	39 €/m ²
Zona esterna	55 €/m ²	27 €/m ²

NORME FINALI

Art. 18 - Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.

Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è da intendersi, quindi, automaticamente aggiornato.

Art. 19 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della Deliberazione che lo approva.

Dall'entrata in vigore è data ampia pubblicità tramite il sito Web del Comune dove il regolamento è messo a disposizione in forma integrale.

ALLEGATO A - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

PREMESSA

L'articolo 16 del D.P.R. 380/01 s.m.i. dispone che il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e prevede, da parte delle Regioni, l'emanazione di tabelle parametriche che consentono ai comuni, con decorrenza quinquennale, la redazione, ovvero l'aggiornamento, degli oneri dovuti da parte del privato.

La Regione Piemonte ha definito le suddette tabelle per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione con la DCR del 26.05.1977 n. 179 e DCR del 1.02.2020 n.ro 615. Con questi atti ha individuato valori basilari mediante stima sintetica (quindi non analitica) sul comprensorio di Torino che, assunti quali punto di partenza tramite l'applicazione di una serie di parametri intermedi, consentono di pervenire alla determinazione sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o del loro totale. La delibera definisce poi coefficienti moltiplicativi da applicarsi in relazione delle caratteristiche di ogni comune, in funzione della destinazione d'uso, della zona e del tipo di intervento.

Le modifiche apportate al DPR 380/2001 e s.m.i. a partire dalla Legge 164/2014 hanno evidenziato a livello nazionale la necessità di incentivare la rifunzionalizzazione e ristrutturazione di edifici esistenti (in particolar modo quelli dismessi) e la densificazione edilizia a vantaggio di un minor consumo di suolo (principio peraltro, amplificato dal vigente PRGC approvato dal Consiglio comunale con proprio atto n.ro 5/2020.) Le tabelle parametriche regionali, sebbene non più aggiornate di recente, pongono tuttavia già in essere tali principi, differenziando gli oneri in base al tipo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste e, quindi, al tipo di trasformazione edificatoria effettuata, alla destinazione d'uso e alla zona in cui si interviene.

Alla luce di quanto detto, e tenendo conto delle tabelle parametriche regionali (uno strumento di lavoro completo tuttora vigente il cui impianto, tuttavia, risale a oltre quarant'anni fa), il presente regolamento ha fatto proprie le distinzioni regionali, cogliendo anche le novità a carattere nazionale.

Nel redigere le tabelle di che trattasi, sostanzialmente aggiornando i valori oggi applicati alle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI), sono state apportate le modifiche del caso tenendo anche conto dell'obbligato adeguamento del costo di costruzione per edifici diversi dalla residenza, facendo riferimento ai dati ma unici disposti regionali allineandoli a:

- Tipi di intervento
- Azzonamento normativo
- Agevolazioni o maggiorazioni di legge
- Agevolazioni introdotte col presente regolamento

I valori che qui vengono determinati sono, in buona sostanza, incrementati del 29,3% rispetto a quelli oggi in vigore; il contributo commisurato al costo di costruzione è allineato all'aggiornamento annuale regionale.

Tabella 1: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA APPLICARE PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI								
CLASSI DI INTERVENTO		AREA DI PRGC	ONERI DI URBANIZZAZIONE			ONERI DA APPLICARE IN PRESENZA DI PARTICOLARI INSEDIAMENTI URBANISTICI €/m ³		
			1° €/m ³	2° €/m ³	Tot. €/m ³			
1		2	3	4	5	6		
Interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente	senza mutamento destinazione d'uso e aumento carico urbanistico	CS	6,00	9,00	15,00	interventi di nuova costruzione ricadenti in aree di edilizia residenziale e pubblica con diritto di superficie -30%	Oggi non presente ex R4 nel previgente PRGC	16,00
	con modifica destinazione d'uso e aumento carico urbanistico	CS	7,00	11,00	18,00			
interventi di completamento edilizio		RR	8,00	12,00	20,00	interventi di nuova costruzione ricadenti in aree di edilizia residenziale e pubblica con diritto di proprietà -20%	Oggi non presente ex R4 nel previgente PRGC	19,00
interventi di completamento e nuovo impianto edilizio		RT - RC RP	9,00	14,00	23,00			

Per gli interventi edificatori attuati all'esterno delle aree di cui alla colonna 2 sono applicati gli oneri delle aree RT.

Per gli interventi di ristrutturazione consistenti nella demolizione e ricostruzione a parità di destinazione d'uso, gli Oneri sono applicati all'eventuale parte di ampliamento, oltre al costo di costruzione sull'intero nuovo immobile. (cfr quadro sinottico di cui all'art. 8).

**Tabella 2: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA APPLICARE
PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICO/RICETTIVI**

TIPO DI ATTIVITÀ	SUPERFICIE NETTA	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
		1° €/m ²	2° €/m ²	Totale €/m ²
Commerciali	S < 200 m ²	55,00	15,00	70,00
	200 < S < 2000 m ²	65,00	15,00	80,00
	S > 2000 m ²	82,00	15,00	97,00
Direzionali	-	82,00	15,00	97,00
Turistico - ricettive	-	17,00	18,00	35,00

Oneri di urbanizzazione dovuti per la trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (cfr D.G.C. n.ro 38 del 23.02.2022)	2,00 €/m²
---	-----------------------------

Tabella 3: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E INDOTTA DA APPLICARE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

CLASSIFICAZIONE PER TIPI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN RELAZIONE ALLA SUP.DI CALPESTIO PER ADDETTO (m²/ADD)	H	ONERI URBANIZZAZIONE 1° E 2° €/m²							
		COEFFICIENTE K				ONERI ADEGUATI			
		<50	50- 200	200- 1000	>1000	<50	50- 200	200- 1000	>1000
CLASSE A:									
DENS < 150 m²/ADD.									
1. Dens. <40 m²/add									
1.1. Ind.trasf. Materie prime	1,2	0,9	0,9	1,0	1,0	23,00	23,00	23,00	23,00
1.2 Ind. Meccaniche	1,0	0,7	0,8	0,9	1,0	19,00	19,00	20,00	20,00
1.3 Ind. Meccaniche di precisione elettronica, ottica	0,9	0,8	0,8	0,9	1,0	17,00	17,00	18,00	18,00
2. Dens. 40 – 70 m²/add									
2.1. Ind.trasf. Materie prime	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	16,00	16,00	16,00	16,00
2.2 Ind. Manifatturiere varie	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	13,00	13,00	14,00	14,00
3. Dens. 70 - 150 m²/add									
3.1. Ind.trasf. Materie prime	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	12,00	12,00	12,00	12,00
3.2 Ind. Manifatturiere varie	0,5	0,7	0,8	0,9	1,0	9,00	10,00	10,00	10,00
CLASSE A:									
DENS > 150 m²/ADD.									
1.1. Ind.trasf. Materie prime	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	6,00	6,00	6,00	6,00
1.2 Ind. Manifatturiere varie	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	6,00	6,00	6,00	6,00
GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA SONO COMPUTABILI NELLA MISURA DEL 50% DELL'ONERE TOTALE (OO.UU.1°+2°)									

ALLEGATO B - COSTI UNITARI - SOGLIE DI ATTENZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

Il contributo degli OOUU commisurato al costo di costruzione è legato al valore economico dell'intervento che a sua volta è determinato dalle scelte progettuali. Pertanto la determinazione dell'onere dovuto è rapportato al computo metrico estimativo a cui si applicano le aliquote di cui all'art. 8.

Gli importi sotto riportati costituiscono le soglie di attenzione sotto le quali i computi metrici non potranno considerarsi validi.

Da un punto di vista applicativo, dunque, l'importo da utilizzarsi per la determinazione del contributo di costruzione rimane quello del CME; tuttavia, valori inferiori a quanto sotto riportato comporterà l'applicazione d'ufficio dei valori-soglia.

Si precisa che per ristrutturazione "leggera", per il presente regolamento si intende quella senza opere strutturali; di contro, quella "pesante" è da intendersi quella con opere strutturali

Tipo di intervento	Destinazione residenziale
Ristrutturazione edilizia leggera	300 €/m ²
Ristrutturazione edilizia pesante	600 €/m ²
Demolizione con ricostruzione	Modello 801

Tipo di Intervento	Destinazione Commerciale		Destinazione Terziarie		Destinazione Turistico recettiva	
	vicinato	medie e grandi strutture di vendita	uffici	direzionali	b&b e assimilabili	alberghi, hotel
Ristrutturazione edilizia leggera	300 €/m ²	300 €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²
Ristrutturazione edilizia pesante	500 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²	800 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²
Demolizione e ricostruzione	800 €/m ²	1200 €/m ²	1500 €/m ²	1500 €/m ²	Mod. 801	1800*€/m ²
Nuova costruzione	800 €/m ²	1200 €/m ²	1500 €/m ²	1500 €/m ²	Mod. 801	1800*€/m ²
* Per le aliquote corrispondenti alla destinazione d'uso si rimanda all'art. 8						

ALLEGATO C – CONTRIBUTO STRAORDINARIO: DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO E AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, 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.

MODALITÀ DI CALCOLO

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 alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente **(VTO)**.

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

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile **(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 mq 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 di calcolare i valori della trasformazione **VT1** e **VTO** 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, e 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, ecc;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 **(OU)** include gli oneri di urbanizzazione prima- ria 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, ecc.);
- 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, ecc.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) e quindi la seguente:
- **CSU = 50% (VTI - VTO) = 50% [(VMI - KTI) - (VMO - KTO)]**

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione **(CSU)** - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato 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.

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

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 tributo; 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.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

ESCLUSIONI

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 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 D.L. 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 la 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.