



COMUNE DI VOLVERA

Città Metropolitana di Torino

REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Contributo di costruzione, monetizzazioni, contributo straordinario,
sanzioni edilizie, fiscalizzazione e compensazioni ambientali

Copia conforme ai fini della pubblicazione del Regolamento
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 18/03/2024

Esecutivo a far data del 16/04/2024

INDICE

INDICE	2
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1 – Oggetto del Regolamento.....	4
TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	5
CAPO I – DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	5
Articolo 2 – Definizioni	5
Articolo 3 - Determinazione temporale del contributo	5
Articolo 4 - Procedimento.....	5
Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento	6
Articolo 6 – Casi particolari	6
Articolo 7 - Varianti al permesso di costruire o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti	7
Articolo 8 - Restituzione del contributo	7
Articolo 9 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.....	7
CAPO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI.....	8
Articolo 10 - Determinazione dell'importo	8
Articolo 11 – Esclusioni.....	8
Articolo 12 – Riduzione	8
Articolo 13 - Mutamento della destinazione d'uso.	9
Articolo 14 – Sottotetti.....	11
Articolo 15 - Interventi residenziali	11
Articolo 16 - Interventi non residenziali.....	12
Articolo 17 - Interventi per attività produttive	12
Articolo 18 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo	12
Articolo 19 - Impianti di distribuzione carburanti	12
Articolo 20 - Interventi per attività turistico - ricettive	13
Articolo 21 - Interventi per attività direzionali.....	13
Articolo 22 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....	13
Articolo 23 - Destinazioni miste	13
Articolo 24 – Fabbricati accessori	13
Articolo 25 – Fabbricati rurali non in esenzione.....	13
Articolo 26 – Fabbricati ex rurali.....	14
Articolo 27 – Monetizzazione di aree per standard di servizi	15
CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
Articolo 28 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	16
Articolo 29 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	16
Articolo 30 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	16
CAPO IV - COSTO DI COSTRUZIONE.....	17
Articolo 31 - Esclusioni.....	17

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici	17
Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti	17
TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE	19
Articolo 34 – Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016).	19
TITOLO IV - SANZIONI AMMINISTRATIVE, SANATORIE E FISCALIZZAZIONE	20
Articolo 35 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36,	20
Articolo 36 – Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37 c.4	20
Articolo 37 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., articolo 6bis.	20
Articolo 38 – Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi del comma 2 art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione	21
TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI	22
Articolo 39 – Definizioni e principi	22
Articolo 40 – Interventi soggetti a compensazione ecologica	22
Articolo 41 – Calcolo economico del valore di compensazione ambientale	22
Articolo 42 – Corresponsione del contributo di compensazione ambientale	23
Articolo 43 – Destinazione dei contributi di compensazione ambientale.....	23
TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	25
Articolo 44 - Disposizioni transitorie	25
ALLEGATO 1 TABELLA IMPORTI ONERI URBANIZZAZIONE	27
ALLEGATO 2 MONETIZZAZIONI AREE EX ART. 21 L.R. 56/77 E SMI	29
ALLEGATO 3 COSTO COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI	30
ALLEGATO 4 CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE	32
ALLEGATO 5 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	35
ALLEGATO 6 TABELLA COEFFICIENTI PER IL CONTRIBUTO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE	38

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina i contributi dovuti in ambito urbanistico ed edilizio, disponendo i criteri di applicazione e le fattispecie degli interventi che determinano la corresponsione degli stessi. I contributi regolamentati sono quelli afferenti al contributo di costruzione, le monetizzazioni di aree a standard art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i, il contributo straordinario di urbanizzazione, le sanzioni edilizie, la fiscalizzazione dell'abuso edilizio e il contributo di compensazione ambientale.
2. Il Titolo II del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione. 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.
3. Il Titolo III del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione.
4. Il Titolo IV del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia relativamente agli interventi eseguiti in difformità parziale o totale del titolo edilizio o in totale assenza di esso.
5. Il Titolo V del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo relativo alla realizzazione delle compensazioni ambientali, così come previste dall'art. 47bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente. Per quanto afferisce le azioni e le misure atte alla mitigazione degli impatti generati dalle previsioni del P.R.G.C. si rimanda a quanto disposto all'art. 47bis commi 2 e 3 delle Norme di Attuazione.

TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I – DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 2 – Definizioni

1. Si definiscono interventi che comportano aumento del carico antropico, ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico:
 - a. nuova edificazione
 - b. completamento (con ricalcolo riferito alla S.L. o V non ancora eseguiti)
 - c. ampliamento
 - d. demolizione con ricostruzione
 - e. sostituzione edilizia
 - f. ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di S.L. o V)
 - g. ristrutturazione urbanistica
 - h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
 - i. mutamento della destinazione d'uso
2. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n°19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definiti nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

Articolo 3 - Determinazione temporale del contributo

1. Il contributo è determinato per il rilascio del PDC nei termini previsti per lo svolgimento del procedimento o entro i 30 giorni previsti per la valutazione della SCIA e nel caso di CILA per cambio d'uso senza opere di immobili superiori a 700 mc.

Articolo 4 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati:
 - Il computo metrico estimativo basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, o la tabella A del D.M. 10.05.1977 n. 801 nel caso di nuova costruzione, sottoscritti dal progettista e dal richiedente. Nel caso di mutamenti d'uso e/o ampliamenti se non ricompresi in un intervento di ristrutturazione la tabella sopra menzionata prima e dopo l'intervento.
 - Il Volume dell'intervento soggetto al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione residenziale.
 - La Superficie Lorda dell'intervento soggetta al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione commerciale, turistico ricettiva, terziaria, artigianale e produttiva e di Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo;
2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività e CILA nel caso previsto dal precedente art. 3 è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo.
3. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato ai soggetti interessati.
4. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la comunicazione della possibilità di richiedere la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. È sempre possibile un ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è pertanto consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo o nella liquidazione del contributo di costruzione.
5. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento

costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

6. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore ad Euro 5000,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento e comunque preliminarmente al rilascio del PdC o per conferire efficacia alla SCIA o CILA.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di **Euro 5000,00**, l'interessato può dilazionare l'importo in quattro rate con le seguenti modalità:
 - a. la prima rata, pari al 40% del totale, da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento e comunque per il rilascio del PdC o prima di dare corso ai lavori nel caso di opere attivabili tramite SCIA o CILA;
 - b. la seconda rata, pari al 25% del totale, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - c. la terza rata, pari al 20% del totale, entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - d. la quarta rata, pari al 15% del totale, entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA.
3. Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione NON risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Volvera in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica.
4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi, nella misura del tasso legale vigente.
5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo residuo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
6. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
7. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
8. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della somma delle rate successive alla prima, maggiorato degli interessi nella misura del tasso legale e aumentato del 20% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
9. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
10. In applicazione del principio della correttezza e del buon andamento dell'azione amministrativa, a salvaguardia degli interessi pubblici e nel rispetto del programmato puntuale incameramento del contributo dilazionato, il Comune, nel caso di ritardato pagamento, procederà ad escludere dall'istituto garante il pagamento delle somme dovute alla scadenza della singola rata.

Articolo 6 – Casi particolari

1. **Superficie Lorda:** Sui fabbricati esistenti, realizzati in base a normative e parametri previgenti all'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio Comunale (D.C.C n. 55 del 01/12/2003) la SL di riferimento da

utilizzare per l'applicazione degli interventi previsti dal PRGC o da leggi speciali in materia edilizia, è quella risultante dai precedenti titoli edili abilitativi o da essi ricavabile attraverso i parametri vigenti al momento del rilascio e/o della presentazione del titolo edilizio originario e che hanno determinato l'onerosità dell'intervento. In edifici di antica costruzione (privi di titoli edili abilitativi dai quali risulti la SL autorizzata o la volumetria autorizzata da cui sia possibile ricavare la SL), la SL di riferimento è quella derivante dalla definizione data all'art.13 dal vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 7 - Varianti al permesso di costruire o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edili scaduti

1. Le varianti al permesso di costruire o alla SCIA che comportano la modifica della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o SCIA in variante.
2. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte del costo di costruzione a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati (qualora non rimborsati).
3. Se l'intervento di completamento prevede un incremento di S.L. o un cambio d'uso non previsto originariamente oltre al contributo determinato come da comma 1 sarà dovuto anche l'importo degli oneri per l'incremento della superficie.
4. In ogni caso, il completamento prevede il versamento del contributo relativo alla componente oneri di urbanizzazione determinato come differenza fra quanto versato in origine e quanto da versare con le nuove tariffe in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo per il completamento.

Articolo 8 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi e delle eventuali sanzioni per ritardato versamento degli importi dovuti, eventualmente maturati.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. Il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante all'atto autorizzativo originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
5. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

Articolo 9 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta l'aumento del contributo come disciplinato all'art.42 del T.U. Edilizia.

CAPO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI

Articolo 10 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate redatte, nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., in conformità a quanto deliberato dalle apposite tabelle a suo tempo stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR- 4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune.
2. Ogni cinque anni, di norma, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. È in ogni caso facoltà del Comune procedere ad aggiornare, anche annualmente, tali importi sulla base delle rivalutazioni ISTAT.
3. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
4. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nel Regolamento Edilizio, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale; alla superficie utile lorda (S.L.) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, direzionali o turistico ricettive e nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata agli oneri di urbanizzazione è limitata alla parte oggetto dell'intervento che comporti incremento di carico urbanistico riconducibile all'aumento di S.L. ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso (con o senza opere con riferimento ai disposti dell'art.48 della LUR).

Articolo 11 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto:
 - a. nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, articolo 17 comma 3 (con la precisazione che l'esenzione di cui all'art.17 c.3 lett. B del TUE non è applicabile in caso di accorpamento di più unità immobiliari preesistenti per ottenere un edificio unifamiliare, in quanto la condizione di edificio unifamiliare deve essere preesistente all'intervento).
 - b. nelle ipotesi previste dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti.
 - c. nelle ipotesi specificate al successivo articolo 24 (fabbricati accessori)
 - d. mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001..
2. L'esonero ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall'interessato al momento di presentazione della pratica edilizia o, esclusivamente in caso di permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

Articolo 12 – Riduzione

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai **soli oneri di urbanizzazione** gli interventi seguenti, previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.:
 - a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 - b. 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 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della

Legge 25 marzo 1982 n° 94 (“*Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo di cui all'art. 3, L. 28 gennaio 1977, n. 10, è dovuto nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia residenziale pubblica. Le caratteristiche delle abitazioni di cui al comma precedente devono rispondere ai requisiti dell'art. 16, ultimo comma, L. 5 agosto 1978, n. 457. L'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione è affidato al comune sulla base dello stato di famiglia. La riduzione del contributo prevista dal primo comma del presente articolo è subordinata alla stipulazione con il comune di una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non vi adempia, decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto. La convenzione deve essere trascritta, a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del comune ed a spese del concessionario.*”

- c. 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 al servizio delle stesse attività.
2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al **solo costo di costruzione** gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.
3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al costo di costruzione gli interventi di realizzazione di parcheggi in edifici, anche su più livelli, interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali.
4. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.

Articolo 13 - Mutamento della destinazione d'uso.

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n°19, articolo 8, è oneroso, anche in assenza di opere edilizie nei casi previsti dall'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.,(ovvero immobili superiori a 700 metri cubi) e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.
2. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere 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 della intervenuta variazione, da calcolarsi come definito al comma precedente.
3. A tal fine, gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente, e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
4. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1, per l'attuazione del regime libero, il quale richiede che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vengano rispettate le prescrizioni delle N.T.A. tra le quali quelle relative alla recente disciplina regionale del commercio, cioè che siano reperite o monetizzate le aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nelle N.T.A. richiamate. Tale condizione impone che i mutamenti di destinazione d'uso senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, siano oggetto di comunicazione asseverata, necessaria per la verifica della compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, solo se interessanti unità immobiliari superiori a 700 mc, per la determinazione della

- dismissione o della monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.
5. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
 6. Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:
 - 6.1. Residenziali:
 - 6.1.1. abitazioni
 - 6.1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività a fini imprenditoriali).
 - 6.2. Commerciali:
 - 6.2.1.1. esercizi commerciali di vendita;
 - 6.2.1.2. 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.;
 - 6.2.1.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia;
 - 6.2.1.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
 - 6.2.1.5. esercizi commerciali all'ingrosso;
 - 6.2.1.6. autosilos e parcheggi privati a pagamento;
 - 6.2.1.7. agenzie immobiliari;
 - 6.2.1.8. stazioni di servizio e distribuzione carburante;
 - 6.2.1.9. impianti di autolavaggio.
 - 6.3. Turistico-ricettive:
 - 6.3.1. 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;
 - 6.4. Direzionali:
 - 6.4.1. 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;
 - 6.4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;
 - 6.4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
 - 6.4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
 - 6.4.5. sedi di giornali e periodici;
 - 6.4.6. sedi di rappresentanza;
 - 6.5. Produttiva artigianale ed industriale:
 - 6.5.1. impianti (stabilimenti, laboratori, autofficine di riparazione ed opifici) artigianali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.3. impianti di logistica; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
 - 6.6. Agricola:
 - 6.6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
 - 6.6.2. serre fisse per culture aziendali

- 6.6.3. impianti per allevamenti
- 6.6.4. 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.);
- 6.6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura
- 6.6.6. abitazioni rurali, residenze temporanee e attività agrituristiche;
- 6.7 Attività di servizio di attuazione privata nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:
 - 6.7.1 palestre e assimilabili
 - 6.7.2 scuole private di ogni ordine e grado
 - 6.7.3 Poliambulatori medici, servizi sociali e assistenziali
 - 6.7.4 Case di cura e Residenze per anziani, centri di ospitalità, che svolgono attività a fini imprenditoriali
 - 6.7.5 Teatri, cinema, etc.

Articolo 14 – Sottotetti

1. Ai sottotetti non abitabili con utilizzazione saltuaria ai sensi dell'art. 57 comma 5 ter vanno applicati gli oneri di urbanizzazione, con riferimento al volume calcolato come S.L. per un'altezza virtuale di mt. 2,60, nella misura pari al 50% degli importi di urbanizzazione primaria residenziale riferiti alle nuove edificazioni ed il relativo costo di costruzione
2. Ai sottotetti abitabili vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 100% degli importi riferiti alle nuove edificazioni residenziali.
3. Tale disposizione non si applica agli interventi edilizi di ricostruzione fedele delle preesistenti coperture;
4. Nel caso di trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 04 ottobre 2018, n°16 e s.m.i., la corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 8 della L.R. medesima. In tal caso NON sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.
5. In caso di trasformazione di sottotetti con destinazione accessoria in locali principali, l'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli eventualmente già versati ai sensi dell'art.10 del presente regolamento.

Modalità di calcolo:

A: si determinano gli oneri dovuti per la classe in progetto;

B: si determinano gli oneri già versati in base all'art.10 del presente regolamento. Si sottrae B da A: (A-B).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati complessivamente. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo.

Articolo 15 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della S.L. per l'altezza lorda del fabbricato, secondo la definizione del Regolamento Edilizio, in conformità alle tabelle parametriche allegate.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3 comma d) del DPR 380/01 e s.m.i, che riguardino locali aventi già destinazione residenziale (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico. Il costo di costruzione è, invece, dovuto ed è riferito alle opere realizzate, salvo i casi di esenzione.
3. Le opere di trasformazione di vani accessori non propriamente destinati all'abitazione (quali ad es. sgomberi, autorimesse, portici, fienili, ecc.) volte a realizzare nuovi locali abitabili (quali ad es. camera, cucina,

soggiorno, bagno, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione, in quanto la trasformazione, mediante ristrutturazione edilizia, comporta un incremento del carico urbanistico, in sintonia con i disposti delle leggi regionali speciali che consentono il recupero di spazi accessori.

Articolo 16 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie linda (S.L.) dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione come definiti dall'art. 3 lett. D) del DPR 380/01 e s.m.i., non sono dovuti oneri di urbanizzazione.
3. La superficie di locali accessori (ad es. magazzini, depositi, retro, rimesse, ecc.) oggetto di recupero per la trasformazione in locali principali, mediante ristrutturazione edilizia, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 17 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero nelle more di quanto stabilito all'art. 19 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è dovuto un contributo ulteriore pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 18 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.2.
3. Magazzini e depositi fisicamente separati con strutture murarie dalla superficie destinata alla vendita o all'attività di servizio in essa svolta possono beneficiare di una riduzione pari al 50% della tariffa determinata nelle allegate tabelle;
4. Autosilos e parcheggi privati a pagamento (punto 6.2.1.6) sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione come interventi di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio;
5. Sono considerati interventi per attività private nell'ambito di servizi vari ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.7.

Articolo 19 - Impianti di distribuzione carburanti

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
 - a. secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
 - b. secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autostazione, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.;
 - c. la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti,

stazionamento veicoli, ecc.) è soggetto alla corresponsione della quota di contributo come intervento di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

Articolo 20 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.3.

Articolo 21 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.4.

Articolo 22 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, anche di tipo temporaneo ma a durata pluriennale, è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

Articolo 23 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi complessi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 24 – Fabbricati accessori

1. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.
2. Per la costruzione di fabbricati accessori alla residenza (bassi fabbricati e tettoie) il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione come stabilito in tabella, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di SCIA.

Articolo 25 – Fabbricati rurali non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisisti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all'applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05", all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi

- dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
- c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola;
2. l'incidenza del contributo di concessione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
- a. strutture coperte adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti): 30% del valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi da calcolarsi sulla SL;
 - b. altre strutture coperte chiuse o semichiuse (con pareti su più di un lato) (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc.): 40% valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi, da calcolarsi sulla SL;
 - c. fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola: 100% del valore unitario previsto per gli insediamenti residenziali esterni alle aree perimetrare sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla volumetria linda
 - d. agriturismi: 100% del valore unitario previsto per le attività commerciali e/o turistico-ricettive sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla superficie linda in base alle destinazioni funzionali (camere, somministrazione, preparazione alimenti, etc.)

Articolo 26 – Fabbricati ex rurali

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:
 - 1.1. **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:
 - 1.1.1. **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.
 - 1.1.1.1. **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. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.
 - 1.1.1.2. **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: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.
 - 1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 50% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume dato da un'altezza virtuale di 2,70 m quando si tratta di fabbricati pertinenziali all'abitazione principale.
 - 1.2. **Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE** tra i quali occorre distinguere:
 - 1.2.1. **gli edifici abitativi**: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo

di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

- 1.2.1.1. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.
 - 1.2.1.2. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.
 - 1.2.2. **gli altri fabbricati**: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).
2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

Articolo 27 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base dell'allegata tabella. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato a mezzo lettera ai soggetti interessati, precisando termini e modalità per effettuare il versamento.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.
3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite al precedente art.9 per i cambi di destinazione d'uso senza opere in unità immobiliari inferiori a 700 mc.
4. Per la determinazione delle superfici da monetizzare, derivanti dalla capacità insediativa teorica, si rimanda all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.
5. È consentito il pagamento rateizzato degli importi relativi alle monetizzazioni di aree per standard di servizi qualora superiori a €.5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per il contributo di costruzione all'articolo 5.
6. La possibilità di rateizzazione è ammessa solo a coloro che, al momento della determinazione dell'importo da monetizzare non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Volvera, in relazione al pagamento di tributi comunali afferenti all'attività edilizia.

CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 28 - Scompto e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scompto totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorché esterne all'ambito di intervento. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabilite nei successivi articoli.

Articolo 29 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scompto

1. L'importo dello scompto, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scompto, nei termini previsti, determina l'escussione della polizza fidejussoria così come prevista nel presente Capo e disciplinata nell'ambito della convenzione.
5. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria (salvo i casi specifici previsti da norme di rango superiore, come previsto ad es. L.R. 56/77 art. 45 c.1 come modificato dalla L.R. 3/2015 ossia in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo ed esplicita menzione nella convenzione).

Articolo 30 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scompto

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scompto del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai commi successivi, anteriormente alla stipula della convenzione.
2. La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
3. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
4. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
5. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo delle opere da eseguire a scompto, maggiorato del 2% per ogni anno di durata della polizza stessa.
6. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al collaudo o al certificato di regolare esecuzione delle opere oggetto di scompto e all'avvenuta cessione delle aree al Comune, se previsto.

CAPO IV - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 31 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Articolo 31 - Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
 - a. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
 - b. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19 , comma 1.

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato annualmente dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e viene assunto dal Comune automaticamente come importo di riferimento.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi eventualmente fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.
3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività residenziali, turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:
 - Residenziale 5 %
 - Turistico ricettivo 4%
 - Turistico ricettivo di lusso 6%
 - Edifici commerciali ed Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo 5%
 - Edifici direzionali 7%
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
6. Per gli impianti di distribuzione carburanti la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti, il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:

	aliquota sul costo dell'intervento determinato mediante computo
a) per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale:	5% su 1/3 del costo
b) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso:	4%
c) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso:	6%
d) per tutti gli interventi sugli edifici commerciali e per le Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:	5%

c) per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale:	7%
--	----

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, se onerosi, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite al presente articolo.
4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario Regionale OO.PP. ultimo aggiornamento, completo di tutte le lavorazioni e voci necessarie per l'intervento in oggetto.
5. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
6. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Articolo 34 – Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016).

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree e applicato 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 delle vigenti normative di settore. Il contributo è da applicarsi non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche quando tali procedimenti riguardino cambi di destinazione d'uso di edifici o aree.
2. Il contributo in argomento è determinato secondo le modalità indicate dall' allegato 5 del presente regolamento.

TITOLO IV - SANZIONI AMMINISTRATIVE, SANATORIE E FISCALIZZAZIONE

Articolo 35 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36,

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme del contributo di costruzione in misura doppia.
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 presentazione di titolo edilizio abilitativo e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

Articolo 36 – Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37 c.4

1. L'efficacia della SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37 c.4, 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 stabilite nel modo seguente:
 - a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione in misura minima, pari a Euro 516;
 - b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile 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 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 e comunque non inferiore ad € 1000,00*;
3. È ammessa l'applicazione di criteri sintetici per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti.
4. L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia Entrate – Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici; in caso contrario i costi della perizia di stima asseverata saranno a carico della parte richiedente.
5. Per gli interventi abusivi che ricorrono all'applicazione di criteri sintetici si dispone l'applicazione della sanzione in misura ridotta, pari ad Euro 1.032,00 determinata dal doppio della sanzione minima di 516€ ai sensi dell'art. 16 della L. n. 689/1981.
6. L'applicazione dei criteri sintetici si intende per unità immobiliare oggetto di sanatoria fino alla concorrenza della sanzione massima prevista dalla legge pari a Euro 5.164,00.

Articolo 37 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., articolo 6bis.

1. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione degli elaborati previsti, di cui ai commi 2 e 4 dell'art.6 bis, comporta la sanzione pecunaria pari a Euro 1000,00 prevista al c.5 del medesimo articolo.
2. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
3. Per comunicazione effettuata spontaneamente si deve intendere la comunicazione presentata prima

dell'avvio di un procedimento di vigilanza edilizia. Successivamente a tale evento, la sanzione non potrà essere applicata in misura ridotta.

Articolo 38 – Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi del comma 2 art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione

1. Quando il ripristino di un intervento abusivo non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità è possibile consentire la conservazione dell'opera difforme questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "Fiscalizzazione";
2. La modalità di determinazione della sanzione è stabilita dall'art 34 comma 2 del DPR 380/01 ed è pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Nell'Allegato 4 allegato al presente Regolamento è riportata la modalità per la determinazione dell'importo della sanzione.
4. La procedura da seguire per attivare il procedimento di "fiscalizzazione" è la seguente:
 - Istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione
 - emanazione dell'ordinanza di demolizione da parte dell'Ufficio delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
 - presentazione da parte del richiedente di una Perizia Tecnica asseverata e giurata in Tribunale attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato;
 - presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso, che comprenda indicativamente:
 - piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala appropriata delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - particolari eseguiti in scala appropriata;
 - relazione tecnica;
 - fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;
 - computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;
 - autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;
 - dichiarazione ai sensi della L.13/89,
 - quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - versamento degli eventuali oneri di urbanizzazione; versamento del contributo del costo di costruzione commisurato alle opere in variante ed una dichiarazione tecnica asseverata dal D.L.;
 - Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
 - Con determina dirigenziale avente come oggetto: Sanzione per fiscalizzazione ex articolo 34, comma 2°, D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. importo a carico di con sede in, via verrà comunicato l'importo definitivo della sanzione.
 - Una volta pervenute le ricevute dell'avvenuto versamento alla tesoreria comunale si procederà alla revoca dell'ordinanza.

TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Articolo 39 – Definizioni e principi

1. Il presente Titolo dispone le modalità contributive nel caso di interventi soggetti a compensazione ecologica, ai sensi dell'art. 47bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..
2. Ai fini del presente regolamento si definisce "Compensazione ecologica" quell'insieme sistematico di opere e azioni volte al miglioramento delle matrici ambientali di una determinata area/ambito territoriale volte a compensare gli impatti negativi di tipo ambientale ed ecologico derivanti da interventi di trasformazione del suolo previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Tali opere non hanno la funzione di mitigazione di tali impatti ma sono destinate a controbilanciare le esternalità negative degli interventi urbanistici ed edili, provvedendo a sostituire risorse ecologiche ed ambientali compromesse con altre equivalenti in ambiti territoriali che necessitano di rinaturalizzazione e di miglioramento della rete ecologica locale.
3. Ai fini del presente regolamento si definisce "Superficie compromessa" la somma tra la superficie che l'intervento oggetto di compensazione ambientale rende impermeabile (comprensiva della Superficie Coperta) e la superficie pavimentata con materiali semipermeabili.
4. I materiali semipermeabili computeranno per il 20% della superficie in caso di autobloccanti pieni (senza sottofondo cementizio) e al 70% in caso di autobloccanti forati e inerbiti.

Articolo 40 – Interventi soggetti a compensazione ecologica

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 47bis comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C., sono soggetti a compensazione ecologica tutti gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo.
2. Sono soggetti a contribuire alla realizzazione delle opere di compensazione ecologica tutti gli strumenti urbanistici esecutivi elencati all'art. 32 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., ad eccezione del Piano di Recupero, dei Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica e dei Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, per i quali dovranno essere quantificati contributi per la realizzazione di opere di compensazione ecologica solo in caso di compromissione di suolo libero e di aumento del rapporto di impermeabilizzazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
3. Sono soggetti a contribuire alle opere di compensazione ecologica tutti gli interventi edili di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che comportano un aumento del rapporto di impermeabilizzazione del lotto, ovvero gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) e i soli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un aumento di Superficie Coperta di cui alla lettera d).

Articolo 41 – Calcolo economico del valore di compensazione ambientale

1. Il calcolo economico del valore della compensazione avviene per via parametrica e consente di definire l'ammontare del contributo da versare al Comune di Volvera per la realizzazione di opere di compensazione ecologica.
2. Il valore economico è determinato in relazione al diverso valore agricolo, paesaggistico, idrogeologico e ambientale della Superficie compromessa di trasformazione, valutando al contempo la sua reversibilità nel caso di abbandono dell'attività che origina la trasformazione.
3. Il valore parametrico per il calcolo economico della compensazione è fissato in Euro 6,00 per metro quadrato.
4. La base di calcolo è moltiplicata per il coefficiente attribuito a ciascuno dei parametri individuati nella tabella che segue, tante volte quanti sono i parametri stessi:

PARAMETRO	COEFFICIENTE
UBICAZIONE	
All'interno del centro abitato	1
Al di fuori del centro abitato (in ambito non rurale)	1,1
All'interno dei nuclei rurali	1,2
In area agricola	1,5

QUALITÀ PREVALENTE DEL SUOLO	
Nessun vincolo	1
Aree ad elevato valore agronomico	1,2
Aree in Classe III di pericolosità geomorfologica	1,2
Aree ricomprese nelle fasce ambientali ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 e smi delle acque pubbliche	1,5
REVERSIBILITÀ DELL'INTERVENTO	
Attività edilizie che generano un'occupazione temporanea di suolo senza asportazione della coltre coltivabile	0
Parchi fotovoltaici e agrivoltaici che generano un'occupazione temporanea di suolo	0,05
Attività edilizie che generano un'occupazione temporanea di suolo con asportazione della coltre coltivabile ed obbligo di ripristino della coltre coltivabile	0,5
Opere edilizie nel centro aziendale connesse ad attività agricole esistenti (ampliamento di residenze rurali esistenti, stalle, magazzini, tettoie, silos, vasche ...), compresa la nuova viabilità rurale	0,5
Insediamenti residenziali o produttivi in aree di completamento o di trasformazione	0,8
Opere pubbliche in genere compresa la nuova viabilità	0,8
Insediamenti produttivi in genere	1
Nuove residenze rurali o nuovi centri aziendali in area agricola	1
Insediamenti produttivi in aree di nuovo impianto	1,2

5. Nel caso in cui l'area da trasformare ricada in situazioni diverse, il parametro da utilizzare si riferisce alla superficie prevalente; nel caso le superfici siano uguali, si utilizza il parametro con il coefficiente maggiore.

Articolo 42 – Corresponsione del contributo di compensazione ambientale

1. Il contributo calcolato di cui al precedente articolo dovrà essere corrisposto con i medesimi tempi e modalità del contributo di costruzione, qualora dovuto, e normato nel presente Regolamento all'art. 5.
2. Nel caso in cui il contributo di costruzione non sia dovuto, il pagamento dovrà avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento e comunque preliminarmente al rilascio del PdC o per conferire efficacia al titolo edilizio richiesto.

Articolo 43 – Destinazione dei contributi di compensazione ambientale

1. I contributi di cui al presente Titolo sono vincolati alla realizzazione da parte del Comune di Volvera di interventi di miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche, anche in aree in stato di degrado o con fabbisogno di interventi di rinaturalizzazione o, in alternativa, con un alto potenziale di connessione ecologica e sono depositati in un capitolo di bilancio dell'Ente ad essi vincolato.
2. A seguito dell'approvazione del presente Regolamento, il Comune di Volvera predisporrà un abaco degli interventi di compensazione ecologica da attuarsi all'interno del territorio comunale.
3. Il P.R.G.C. vigente individua all'interno della cartografia di Piano come aree oggetto di interventi di compensazione ambientale le aree "VCE". Cionondimeno, è facoltà del Comune di Volvera individuare nell'abaco di cui al comma precedente altre aree in proprietà o in disponibilità pubblica funzionali all'atterraggio di opere e interventi di compensazione ambientale, anche sulla base della tipologia di progetto e del quadro economico dello stesso.
4. Nelle more dell'approvazione dell'abaco di cui al comma 2, i contributi per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale dovranno essere indirizzati a realizzare gli interventi di compensazione ambientale previsti in divenire dal Catalogo degli Interventi di Riqualificazione e Compensazione Ambientale (C.I.R.C.A.) predisposto dalla Città Metropolitana di Torino, così come normato dall'art. 20 del nuovo Piano Territoriale Generale Metropolitano.
5. A seguito dell'approvazione dell'abaco degli interventi di compensazione ambientale da parte del Comune e delle sue modificazioni e aggiornamenti, gli interventi ivi schedati potranno essere trasmessi alla Città Metropolitana al fine di inserirli nel Catalogo C.I.R.C.A., al fine di mantenere sempre aggiornate le molteplici

necessità di intervento all'interno del territorio comunale.

6. È facoltà del Comune di Volvera disporre dei contributi di cui al presente Titolo anche al fine di redigere documenti progettuali legati agli interventi di compensazione di cui ai commi precedenti, nel rispetto del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici), anche ai fini della partecipazione degli stessi a iniziative di cofinanziamenti, bandi e programmi strategici.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 44 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente utilizzata ed entra in vigore il giorno successivo alla conclusione della pubblicazione all'Albo Pretorio così come prevista dall'art. 70 del vigente Statuto Comunale.
2. Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del medesimo.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n. 1 Tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione pre-vigenti
- Allegato n. 2 Tabelle di determinazione degli importi unitari di monetizzazione delle aree a standard ex art. 21 L.U.R.
- Allegato n. 3 Costo costruzione edifici residenziali:
 - Tabella a Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali
 - Tabella b Sviluppo applicativo
- Allegato n. 4 Determinazione fiscalizzazione e richieste varie
- Allegato n. 5 Determinazione contributo straordinario
- Allegato n. 6 Tabella coefficienti per il contributo di compensazione ambientale

ALLEGATO 1
TABELLA IMPORTI ONERI URBANIZZAZIONE

Tabella pre - vigente ex D.C.C. n. 24 del 30/03/2006 e integrata con D.C.C. n. 5 del 13/02/2012:

NUOVA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Parametro di riferimento	Opere di urbanizzazione	Importi ATTUALI	Incremento %		% di riduzione	IMPORTI UNITARI
INTERVENTI RESIDENZIALI						
Cubatura in progetto	1° (primaria)	9,09	45,00%			13,18 €/mc
Cubatura in progetto	2° (secondaria)	10,32	45,00%			14,96 €/mc
INTERVENTI PRODUTTIVI (INDUSTRIALI/ARTIGIANALI)						
SUL = supr.utile linda	1° (primaria)	6,12 (V.MEDIO)	45,00%			8,87 €/mq
SUL = supr.utile linda	2° (secondaria)	2,08 (V.MEDIO)	45,00%			3,02 €/mq
INTERVENTI COMMERCIALI						
S<150 = sup. di vendita	1° (primaria)	32,44	45,00%			47,04 €/mq
	2° (secondaria)	9,21	45,00%			13,35 €/mq
150<S<1500 = sup. di vendita	1° (primaria)	38,93	45,00%			56,45 €/mq
	2° (secondaria)	9,21	45,00%			13,35 €/mq
S>1500 = sup. di vendita	1° (primaria)	48,66	45,00%			70,56 €/mq
	2° (secondaria)	9,21	45,00%			13,35 €/mq
INTERVENTI TURISTICO RICETTIVI						
nuova edificazione						
SUN = sup. utile netta	1° (primaria)	32,44	45,00%	47,04	30%	32,93 €/mq
SUN = sup. utile netta	2° (secondaria)	9,21	45,00%	13,35	30%	9,34 €/mq
ristrutturazione						
SUN = sup. utile netta	1° (primaria)	32,44	45,00%	47,04	25%	35,28 €/mq
SUN = sup. utile netta	2° (secondaria)	9,21	45,00%	13,35	25%	10,01€/mq
INTERVENTI ATTIVITA' DIREZIONALI						
SUN = sup. utile netta	1° (primaria)	48,66	45,00%			70,56 €/mq
SUN = sup. utile netta	2° (secondaria)	9,21	45,00%			13,35 €/mq
INTERVENTI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO						
						1,50 €/mq

Incremento % = costante desunta dalla media ottenuta fra le variazioni tra la determinazione oneri di urbanizzazione in forma sintetica e l'incremento risultante dai relativi computi metrici (art.6 – convenzione tipo)

NUOVA TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE	URBANIZZAZIONE		
	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE
Residenziale (€/mc V)			
Interventi di nuova edificazione	13,18 €	14,96 €	28,14 €
Interventi su fabbricati esistenti esclusi i piani terra in aree BNC (- 20%)	10,54 €	11,97 €	22,51 €
Industriale/artigianale/logistico (€/mq S.L.)			
	8,87 €	3,02 €	11,89 €
Commerciale/terziario (€/mq S.L.)			
Sup. vendita < 150 mq	47,04 €	13,35 €	60,39 €
Sup. vendita < 150 mq in aree BNC (-20%)	37,63 €	10,68 €	48,31 €
150 mq < Sup. vendita < 1.500 mq	56,45 €	13,35 €	69,80 €
Sup. vendita > 1.500 mq	70,56 €	13,35 €	83,91 €
Attività di servizio di attuazione privata			
con Superficie Lorda < 150 mq	9,41 €	2,67 €	12,08 €
con Superficie Lorda 150 < S.L. < 1500 mq	11,29 €	2,67 €	13,96 €
con Superficie Lorda > 1.500 mq	14,11 €	2,67 €	16,78 €
Ingrosso o attività ingombranti (concessionarie, mobilifici, etc.)	23,52 €	6,68 €	30,20 €
Attività turistico ricettive (€/mq S.L.)			
ristrutturazione	32,93 €	9,34 €	42,27 €
nuova edificazione	35,28 €	10,01 €	45,29 €
Attività direzionali (€/mq S.L.)			
	70,56 €	13,35 €	83,91 €
Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (€/mq)			
			1,50 €

ALLEGATO 2 MONETIZZAZIONI AREE EX ART. 21 L.R. 56/77 E SMI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COSTO
Interventi su lotti consolidati, compromessi o edifici esistenti	55,00 €/mq.
Interventi di nuovo impianto su lotti liberi	75,79 €/mq.

ALLEGATO 3 COSTO COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI

Disciplina del contributo di costruzione - tabella A											
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI											
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote	Definizione	Parametri	Definizione	Parametri	Definizione	Parametri	Definizione	Parametri		
I - V	A1	5%	Unifamiliare bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	If < 1 mc./mq.	D1	1,10
VI - VIII	A2	6%				All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	1< if < 2 mc./mq.	D1	1,00
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10						
XI	A4	12%									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 4 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione – tabella A							
SVILUPPO APPLICATIVO							
(Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12).							
Tipologia	Ubicazione	Caratteristiche %	Indice fondiario	%	Indice fondiario	%	
1	2	3	4	5=1x2x3x4	6	7=1x2x3x6	
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq 1,10	5,00	1 mc/mq. < if < 2 mc/mq 1,00	5,00
			A2 = 6		5,94		5,40
			A3 = 8		7,92		7,20
			A4 = 12		11,88		10,80
	Fuori perimetro C2 = 1,00	A1 = 5	5,50	5,00			
		A2 = 6	6,60	6,00			
		A3 = 8	8,80	8,00			
		A4 = 12	12,00	12,00			

Disciplina del contributo di costruzione – tabella A							
SVILUPPO APPLICATIVO							
(Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12).							
Tipologia	Ubicazione	Caratteristiche %	Indice fondiario	%	Indice fondiario	%	
1	2	3	4	5=1x2x3x4	6	7=1x2x3x6	
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq 1,10	5,44	1 mc/mq. < if < 2 mc./mq 1,00	5,00
			A2 = 6		6,53		5,94
			A3 = 8		8,71		7,92
			A4 = 12		12,00		11,88
	Fuori perimetro C2 = 1,00	A1 = 5	6,05	5,50			
		A2 = 6	7,26	6,60			
		A3 = 8	9,68	8,80			
		A4 = 12	12,00	12,00			

ALLEGATO 4 CRITERI PER LA FISCALIZZAZIONE

Il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: mq. x riduzione 25% = mq.;

Cc = Costo costruzione (dato: 1997 attualizzato all'indice ISTAT):

Tc = Tipologia Classe: A... coeff.;

D = Demografia: Abitanti > di 10.000 coeff. 0,80

U = Ubicazione: coeff.

Lp = Livello di piano: coeff.

V = Vetustà: Anni coeff.

Cs = Conservazione stato: coeff.

si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione) = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = (Lire)

da cui il Valore locativo:

Val = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = (Lire)

Sanzione: doppia del Val (Valore locativo) =

Sanzione: Val x 2 = (Lire) pari ad €

ricordando che:

- Superficie convenzionale = (Sa = Superficie abusiva) ai sensi delle tabelle di cui all'articolo 12 della L. 392/1978 consiste nella superficie reale abbattuta dello 0,25;
- il costo base a mq. è costituito dal costo base a mq. delle ultime Tabelle indicate alla L. 392/1978 (circa 1.670.000 Lire) attualizzate (ISTAT e rivalutazione) alla data di richiesta di fiscalizzazione;
- il costo base a mq va moltiplicato per i coefficienti (maggiorativi o riduttivi) sopra riportati, in modo da giungere al Costo unitario di produzione

Domanda di Fiscalizzazione

Spett. Le
COMUNE DI VOLVERA

ISTANZA DI FISCALIZZAZIONE EX ART. 34, COMMA 11° D.P.R. 380/01 e s.m.i.

delle opere aventi ad oggetto SCIA / Permesso di Costruire in data
prot. e successive integrazioni..... sospese con provvedimento del
Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia prot. n. in data

la società / proprietà, con sede in , Via n., P.IVA.
...../ C.F., in persona del legale rappresentante sig./ra,
in qualità di titolare dei Permessi di Costruire/SCIA n..... per Lavori di
.....residenziale/(altro)su Terreno sito in Volvera, Via
....., C.T. FoglioMappale n,

PREMESSO CHE

Il PdC / SCIA /e successive integrazioni sopraindicate è stata oggetto del
provvedimento di sospensione parimenti sopraindicato e, contestualmente, con comunicazione di
pari data, è stato dato avvio al procedimento per violazione dell'art. delle N.d.A. del
PRG per quanto concerne la verifica del rapporto di copertura / altro

TENUTO CONTO CHE

Come emerge dall'allegata perizia asseverata a firma dell'Ing./Arch. la demolizione
della maggiore superficie scoperta/ coperta realizzata (costituita da
.....; sorretti da pilastri / solai con funzione strutturale)
determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi, come meglio descritto nella citata perizia;

OSSERVATO CHE

sussistono quindi nella fattispecie i presupposti per l'applicazione dell'art. 34, comma II° del D.P.R.
380/01 e s.m.i., per l'irrogazione, in luogo di ordinanza di ripristino, di sanzione pecuniaria pari al
doppio del costo di produzione, stabilito in data in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392

DATO ATTO CHE

la maggior superficie coperta/scoperta realizzata in difformità dai Permessi di Costruire SCIA /
rilasciati è pari a mq. (.....) ed è costituita da
.....e, quindi,
trattasi di **superfici accessorie e non principali (altro)**

*** *** ***

Tutto ciò premesso e considerato, la Soc. / proprietà

CHIEDE

l'applicazione alla fattispecie dell'istituto della c.d. "Fiscalizzazione" di cui all'art. 34, comma II° del D.P.R. sopra citato, e la determinazione della relativa sanzione pecuniaria in luogo della sanzione ripristinatoria.

Con osservanza.

Si allega:

Perizia asseverata dell'Ing. / arch. e giurata c/o l'Ufficio del Giudice di Pace di,

La Soc. / Proprietà , (altro) :

Il tecnico Professionista :

ALLEGATO 5 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

È pertanto necessario predisporre il presente documento in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i" e relativo ALLEGATO A.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0);
- il Valore di Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT) ($VT=VM-KT$)
- la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente: **CSU = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1- KT1) - (VM0- KT0)]**

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali: il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC).

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DELLE VOCI DI COSTO NECESSARI AL CALCOLO

Valore di mercato (VM):

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato ai valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda x 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza. Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;
- per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n°11con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale

caratteristica, al tipo di coltura "Seminativo";

- per le aree destinate ai servizi (artt.21 e 22 della LUR 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite nel presente Regolamento, all'Allegato 2, ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Costo di costruzione del fabbricato (CC):

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;
- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;
- a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente 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. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU)

Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l' 8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per il settore residenziale;
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Considerato che al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) devono essere applicati parametri correttivi in base a che si tratti di interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, vengono riconosciuti i seguenti parametri:

- 1,00 per interventi nelle "Aree Dense" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2;
- 1,50 per interventi nelle "Aree di Transizione" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2;
- 2,00 per interventi nelle "Aree Libere" ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTC2.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione a copertura dell'importo, secondo le modalità previste e definite con D.G.C. n.195 del 27/06/2012;
- 2) Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

ESCLUSIONI

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla deliberazione regionale quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica 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 urbana.
- 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.

ALLEGATO 6 TABELLA COEFFICIENTI PER IL CONTRIBUTO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

PARAMETRO	Coefficienti
Ubicazione	
All'interno del centro abitato	1
Al di fuori del centro abitato (in ambito non rurale)	1,1
All'interno dei nuclei rurali	1,2
In area agricola	1,5
Qualità del suolo	
Nessun vincolo	1
Aree ad elevato valore agronomico	1,2
Aree in Classe III di pericolosità geomorfologica	1,2
Aree ricomprese nelle fasce ambientali ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 e smi delle acque pubbliche	1,5
Reversibilità dell'intervento	
Attività edilizie che generano un'occupazione temporanea di suolo senza asportazione della coltre coltivabile	0
Parchi fotovoltaici e agrivoltaici che generano un'occupazione temporanea di suolo	0,05
Attività edilizie che generano un'occupazione temporanea di suolo con asportazione della coltra coltivabile ed obbligo di ripristino della coltre coltivabile	0,5
Opere edilizie nel centro aziendale connesse ad attività agricole esistenti (ampliamento di residenze rurali esistenti, stalle, magazzini, tettoie, silos, vasche ...), compresa la nuova viabilità rurale	0,5
Insediamenti residenziali o produttivi in aree di completamento o di trasformazione	0,8
Opere pubbliche in genere compresa la nuova viabilità	0,8
Insediamenti produttivi in genere	1
Nuove residenze rurali o nuovi centri aziendali in area agricola	1
Insediamenti produttivi in aree di nuovo impianto	1,2

ESEMPIO DI CALCOLO:

Sup. compromessa = 100% sup. coperta +
 100% sup. pavimentata impermeabile +
 20% della sup. in autobloccanti pieni (senza sottofondo cementizio) +
 70% della sup. in autobloccanti inerbiti e forati

Contributo =

Sup. compromessa x Ubicazione x Qualità del suolo (voce dal coefficiente maggiore su cui insiste l'intervento) x Reversibilità dell'intervento x 6 €