

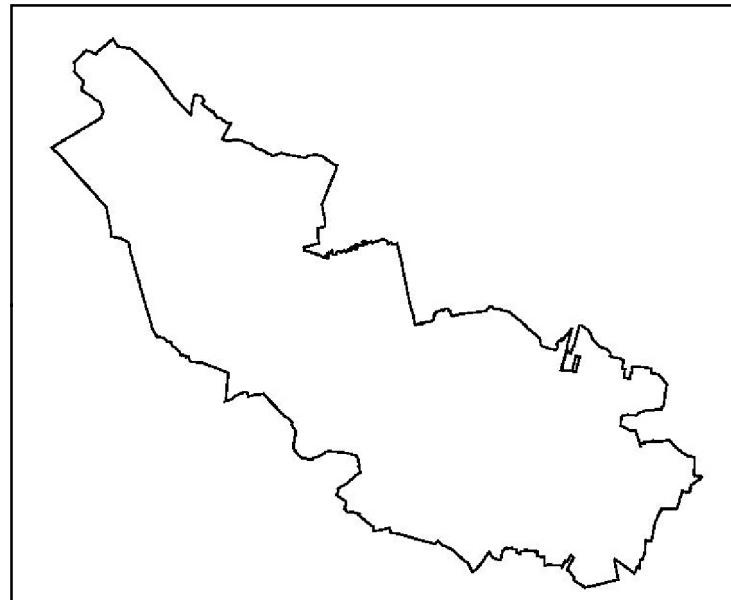


COMUNE di TRINO

PROVINCIA DI VERCELLI

REGOLAMENTO INERENTE LA CONTRIBUZIONE
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE,
DEI COSTI DI COSTRUZIONE
E DELLA MONETIZZAZIONE

Adozione: D.C.C. n. 35 del 29/11/2021



SMA
PROGETTI
Corsso Moncalieri, 56
10133 Torino

PROGETTO:

Il Sindaco

Daniele Pane

Il Segretario Comunale

Anna Actis Caporale

Il Responsabile del Procedimento

Anna Rosa Ottone

Data: Novembre 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. L' APPROCCIO METODOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	5
3. IL CRITERIO DI CALCOLO SEGUITO PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
3.1 Determinazione del costo generico delle opere di urbanizzazione a mc di concessione per la destinazione residenziale	7
3.2 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione con l'applicazione dei parametri relativi al Comune di Trino per la destinazione residenziale	9
3.3 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione per le destinazioni non abitative	11
3.4 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione per le attività economiche particolari.	12
4. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COMPLESSIVI, ESENZIONI, E RIDUZIONI	12
4.1 Esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione	13
4.2 Riduzione degli oneri di urbanizzazione	13
5. CONTRIBUTO STRAORDINARIO	15
5.1 Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.....	15
6. LA MONETIZZAZIONE	16
6.1 Criteri per la monetizzazione di aree a servizi definite dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.	16
6.2 La monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi	18
7. IL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	21
8. LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, RATEIZZAZIONE E SANZIONI.....	24
8.1 Corresponsione del contributo di costruzione e rateizzazioni	24
8.2 Sanzioni in caso di ritardato mancato pagamento del contributo del costo di costruzione	25

Allegati

- Allegato A Schema per il calcolo del parametro complessivo
Allegato 1.1 Tabella n. 1 - Opere stradali con più categorie di lavori e senza lavori in sotterraneo di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.2 Tabella n. 2 -Opere igieniche - C) Fognature di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.3 Tabella n. 3 -Opere igieniche - A) Acquedotti di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.4 Tabella n. 4 -Opere speciali. Linee elettriche esterne di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.5 Tabella n. 5 -Opere edilizie di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 2.1 Oneri di urbanizzazione primaria (OO.UU.1)
Allegato 2.2.1 Oneri di urbanizzazione secondaria (OO.UU.2) per P.C.
Allegato 2.2.2 Oneri di urbanizzazione secondaria (OO.UU.2) per S.U.E.
Allegato 2.3 Residenza – OO.UU.1
Allegato 2.4.1 Residenza – OO.UU.2 (P.C.)
Allegato 2.4.2 Residenza – OO.UU.2 (S.U.E.)
Allegato 3.1.1 Attività terziarie – OO.UU. (P.C.)
Allegato 3.1.2 Attività terziarie – OO.UU. (S.U.E.)
Allegato 3.2.1 Attività produttive – OO.UU. (P.C.)
Allegato 3.2.2 Attività produttive – OO.UU. (S.U.E.)
Allegato 3.3.1 Attività produttive – OO.UU. complessivi (P.C.)
Allegato 3.3.2 Attività produttive – OO.UU. complessivi (S.U.E.)

1. PREMESSA

Le concessioni aventi per oggetto la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione, nonché un contributo commisurato al costo di costruzione.

Considerato che la Legge 28 gennaio 1977 n. 10, e successivamente il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativamente agli oneri di urbanizzazione, ha istituito tre principi generali:

- che ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essi relativi;
- che ogni concessione rilasciata dal Sindaco per l'esecuzione delle opere comporta corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione;
- che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione;

la Regione Piemonte con D.C.R: n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i. ha approvato le suddette tabelle parametriche finalizzate alle elaborazioni di stima dei valori di base per l'individuazione degli importi da corrispondere per opere di urbanizzazione.

Nello specifico, il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modifiche, *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, contiene i principi fondamentali, generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia, precisando che «*ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichia trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione*».

Pertanto, in ottemperanza a tali disposizioni, i contributi per gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati e introdotti per la prima volta dal Comune di Trino con delibera del C.C. n. 88 del 29 luglio 1977 e modificati successivamente con le delibere del C.C. n. 19 del 23 febbraio 1978, n. 93 del 27 aprile 1978 e n. 140 dell' 8 giugno 1978.

Ulteriori modifiche e aggiornamenti degli oneri, in base agli indici ISTAT, sono stati apportati con la delibera del C.C. n. 219 del 10 ottobre 1987 e con le delibere della G.C. n. 314 del 24 settembre 1990, n. 332 dell'8 ottobre 1990, n. 68 dell'11 ottobre 1991, n. 534 del 1991, n. 47 del 7 novembre 1992 e n. 552 del 1992 per un aumento complessivo del 205,38% rispetto al valore iniziale.

Il Comune di Trino, con propria deliberazione C.C. n. 32 del 19 maggio 2006, ha approvato le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (contributo di costruzione) e con propria deliberazione G.C. n. 17 del 4 febbraio 2010, ha confermato per l'anno 2010 i criteri per l'applicazione del contributo di costruzione.

Ora, dopo 16 anni dall'adozione dei valori originali, a seguito dell'approvazione da parte della Regione Piemonte della Revisione del P.R.G.C. del Comune di Trino con D.G.R. n. 13-1392 del 19 gennaio 2011, risulta necessario ricalcolare gli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore nel Comune di Trino, in funzione delle scelte urbanistiche adottate dal piano e delle sua specifica zonizzazione, questo anche al fine di rendere più omogenea e trasparente la loro applicazione. Inoltre, si introduce l'obbligo di versamento degli oneri di urbanizzazione per particolari attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, quale l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Infine, il presente regolamento include il principio della monetizzazione, valido per:

- le aree a servizio, definite secondo l'art. 21 LR 56/1977 (tale tipologia di monetizzazione è stato già introdotto con deliberazione della G.C. n. 52 dell'8 aprile 2010);
- i parcheggi dei pubblici esercizi (concetto introdotto ex novo dal presente regolamento, secondo l'art. 8 dell'*Allegato A* della deliberazione della G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268).

2. L' APPROCCIO METODOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La deliberazione regionale, a cui si fa riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, è la D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, successivamente modificata dalla D.C.R. n. 615 del 01 febbraio 2000. Essa contiene le tabelle parametriche regionali (ai sensi degli art. 5 e 10 della L. 28 gennaio 1977 n. 10) ed i criteri di valutazione degli oneri stessi.

Detta deliberazione insiste particolarmente sul fatto che si provveda alla completa definizione degli oneri per l'edilizia abitativa e da questi, per mezzo di apposite tabelle che elaborano alcune ipotesi di base, si possano definire "meccanicamente" gli oneri per le costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali, turistico-commerciali e direzionali, ed alla trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

La legge regionale individua tre criteri per giungere alla quantificazione degli oneri per l'edilizia abitativa, così riassumibili:

- a) Metodo analitico. Prevede il calcolo del costo reale di tutte le opere infrastrutturali necessarie. Richiede, pertanto, la precisa conoscenza dei costi reali dei materiali e della mano d'opera impiegata ed un computo metrico preciso di tutte le infrastrutture necessarie, sia di quelle di nuova realizzazione che il potenziamento di quelle esistenti e la loro manutenzione;
- b) Metodo sintetico. Esso si fonda sugli schemi di tabelle approntate dalla Regione. Le tabelle individuano un meccanismo che porta a determinare il costo delle opere di urbanizzazione a mc di concessione per un trend abitativo sui 10.000 abitanti, al variare della densità territoriale media (mc/mq 0,8, 1, 1,2, ecc.), in zona priva di infrastrutture. Successivamente utilizzando parametri correttivi si modificano questi valori in funzione delle specifiche realtà comunali.

Il metodo sintetico può essere utilizzato, in sostituzione di quello analitico, dai soli comuni dotati di strumento urbanistico vigente.

- c) Metodo analitico indiretto. In mancanza di una base informativa dettagliata delle opere da realizzare che permetterebbe l'utilizzo del metodo analitico (normalmente possibile solo per piccole aree e in presenza di progetti precisi - attuazione di S.U.E.) è possibile avvicinarsi alla precisione del metodo analitico utilizzando il metodo analitico indiretto. Esso consiste nel

valutare il costo delle singole opere di urbanizzazione e la loro qualità per ogni tipo di zona urbanistica.

Tale grado di infrastrutturazione e di dotazione di servizi è definibile mediante la stima delle percentuali di tutte le classi di opere di urbanizzazione ancora da realizzare nelle singole parti del territorio.

L'applicazione del metodo analitico diretto o indiretto, come di quello sintetico, conduce a due risultati:

- 1) valutazione del costo delle opere di urbanizzazione per mc di concessione;
- 2) successiva determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione con l'applicazione dei parametri relativi ad ogni comune.

3. IL CRITERIO DI CALCOLO SEGUITO PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il livello di buona urbanizzazione, per i principali servizi, raggiunto nel Comune di Trino e le condizioni specifiche presenti nel Comune stesso, quale l'adozione recente di un nuovo P.R.G., consentono di valutare agevolmente, zona per zona, il livello di infrastrutture esistenti.

Questa opportunità si è rilevata determinante per la scelta del metodo analitico indiretto, tecnica utilizzata e di seguito descritta.

3.1 Determinazione del costo generico delle opere di urbanizzazione a mc di concessione per la destinazione residenziale

Dalla lettura dei dati di indagine e di progetto del P.R.G. si è potuta constatare una densità territoriale media di circa 0,88 mc/mq.

Infatti, la densità media all'interno del centro urbano e delle sue espansioni deriva da valutazioni sullo stato di fatto e sulle previsioni del nuovo PRG.

In sintesi, si ottengono i seguenti valori ¹:

- Superficie delle aree interne al Centro Storico e limitrofe ad esse 317.417 mq
 - Superficie delle aree di completamento 771.227 mq
 - Superficie delle aree di espansione e trasformazione 387.852 mq
-
- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| per una superficie complessiva pari a | 1.476.496 mq |
|---------------------------------------|--------------|
-
- Cubatura prevista all'interno del territorio = 10.642 ab. x 41 mq/ab x 3 = 1.308.966 mc
- da cui deriva una densità media pari a

$$1.308.966 \text{ mc} / 1.476.496 \text{ mq} = 0,88 \text{ mc/mq di ST.}$$

Pertanto, il costo globale a mc per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per i Permessi di Costruire che per gli S.U.E., è stato desunto utilizzando le tabelle parametriche relative ad

¹ Determinati in relazione della Relazione Illustrativa allegata al PRG del Comune, approvato da parte della Regione Piemonte della Revisione del P.R.G.C. del Comune di Trino con D.G.R. n. 13-1392 del 19 gennaio 2011.

un trend abitativo sui 10.000 abitanti con un indice di densità territoriale di 0,8 mc/mq.

Per quanto riguarda il computo degli oneri per le Urbanizzazioni Secondarie si è evidenziata la differenza tra i Permessi di Costruire e gli S.U.E. detraendo, nel secondo caso, dai costi delle infrastrutture gli oneri per l'acquisizione delle aree (così come si ricava dalla tabella 4 dell'Allegato n. 3 della delibera regionale) che vengono dismesse gratuitamente dagli operatori immobiliari in base all'art. 21 della L.U.R. 56/1977. A tale proposito si vedano gli Allegati 2.2.1 e 2.2.2.

Il valore dell'onere dell'urbanizzazione primaria nei piani particolareggiati, deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computi metrici estimativi sui progetti delle opere effettivamente occorrenti, da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti, e che non dovrà in ogni caso risultare inferiore al valore in vigore per le concessioni singole riportati nell'Allegato 2.1.

I valori assoluti contenuti nei suddetti Allegati sono stati aggiornati tramite due successive operazioni, ovvero:

- 1) calcolando gli aumenti percentuali dei prezzi delle varie categorie di opere di urbanizzazione, ricavati mediante il raffronto tra i prezzi della mano d'opera, materiali, trasporti e noli rilevati dalla Commissione Provinciale Prezzi, Ufficio Genio Civile, relativi al Maggio 1977, mese in cui il Consiglio Regionale aveva approvato le tabelle parametriche e i corrispettivi *Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte – 2020* approvati con D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020;
- 2) modificando i valori così ottenuti in base all'indice ISTAT, pari al 1,17%, corrispondente al periodo giugno 2020 / maggio 2021².

Questi calcoli sono riassunti in:

- Allegato 1.1 Tabella n. 1 - Opere stradali con più categorie di lavori e senza lavori in sotterraneo di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.2 Tabella n. 2 - Opere igieniche – C) Fognature di cui al D.M. 11/12/1978
Allegato 1.3 Tabella n. 3 - Opere igieniche – A) Acquedotti di cui al D.M. 11/12/1978

² L'incremento è determinato con il metodo di calcolo seguente:

- Indice Istat FOI maggio 2021 = 103,6
- Indice Istat FOI giugno 2020 = 102,4
- Calcolo incremento: $103,6 : 102,4 = 1,0117$ (corrispondente ad un incremento del 1,17%)

Allegato 1.4 Tabella n. 4 - Opere speciali. Linee elettriche esterne di cui al D.M. 11/12/1978

Allegato 1.5 Tabella n. 5 - Opere edilizie di cui al D.M. 11/12/1978

e conseguentemente elaborati negli Allegati 2.1, 2.2.1, e 2.2.2.

3.2 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione con l'applicazione dei parametri relativi al Comune di Trino per la destinazione residenziale

I valori unitari, precedentemente determinati, sono stati mediati con opportuni parametri che tengono conto delle specifiche caratteristiche del Comune e dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione. Dette operazioni, sono sintetizzate nelle tabelle degli Allegati 2.3, 2.4.1 e 2.4.2, rispettivamente per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nel caso di Permesso di Costruire e di S.U.E.

I coefficienti introdotti nelle tabelle degli allegati 2.3, 2.4.1 e 2.4.2 sono stati calcolati secondo i criteri previsti dalla deliberazione di Consiglio Regionale. Ad integrazione di quanto già esposto, ed in riferimento alle tabelle, si precisano i contenuti delle variabili principali:

Colonna 1 – Incremento della popolazione: sono indicati gli abitanti ancora insediabili, ovvero i mc di possibile residua realizzazione (secondo le previsioni del P.R.G.C.), disaggregati nelle tre zone previste dal D.M. 1444/68:
 ZONA A) Tessuto edilizio esistente;
 ZONA B) Aree di completamento;
 ZONA C) Aree di espansione,
 secondo la seguente tabella:

ZONA URBANISTICA NUOVO P.R.G.	ZONA URBANISTICA D.M. 1444/68	INCREMENTO POPOLAZIONE	% INCREMENTO POPOLAZIONE
A1r.1	A	172	6%
A1r.2	A	22	1%
A2r	A	104	4%
A3r	A	---	---
A4r	A	39	1%
A5r	A	10	0%
TOTALE ZONA A		347	12%
Acr	B	135	5%
B2r	B	95	3%

ZONA URBANISTICA NUOVO P.R.G.	ZONA URBANISTICA D.M. 1444/68	INCREMENTO POPOLAZIONE	% INCREMENTO POPOLAZIONE
B1r.1	B	---	---
B1r.2	B	150	5%
B1r.3	B	81	3%
B1r.4	B	---	---
B3r	B	541	16%
TOTALE ZONA B		1.002	35%
C4r	C	593	21%
C5r.1	C	541	19%
C5r.2	C	163	4%
C6r	C	237	4%
TOTALE ZONA C		1.534	53%
TOTALE COMPLESSIVO		2.883	100,00%

In conclusione, il nuovo P.R.G. tende a considerare pari al 12% l'apporto delle zone consolidate, mentre attribuisce il 35% di incremento della CIRT alle aree di completamento e il 53% alle aree di trasformazione e di nuovo impianto.

Colonna 2 – Percentuale abitanti insediabili: valutazione della percentuale di mc ancora realizzabili in ogni singola area rispetto al totale. Tale percentuale è necessaria per definire l'incidenza delle opere di urbanizzazione quale media ponderale della stessa rispetto alle aree con diverso grado di infrastrutturazione;

Colonna 3 – Coefficiente di comprensorio: individuato tramite il prospetto B *Coefficienti di variazione media dei costi dei materiali da costruzione*, riportato nell'Allegato n. 2 della Deliberazione del Consiglio regionale, in cui è indicato tra gli altri il coefficiente del comprensorio di Vercelli in cui il Comune di Trino ricade, al fine di valutare la differenza sui costi dei materiali, trasporti e noli di ogni unità tecnica riferita alle opere di urbanizzazione;

Colonna 5 – Percentuale di oneri di urbanizzazione da realizzare nelle singole zone, individuata con il contributo offerto dagli Uffici Tecnici Comunali ed alle indagini sullo stato di fatto delle opere di urbanizzazione del PRG. Per le opere di urbanizzazione primaria le percentuali risultano variabili tra il 15% e il 70%, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria dal 15% al 50%. Si

considerano, invece, compiute le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree consolidate (zona A).

I valori indicati con la denominazione 8 *Oneri indotti* e 10 *Parametro del comune* sono valori parametrici individuati dalla deliberazione regionale, variabili in funzione della dimensione, localizzazione, quota ecc. del Comune in esame (Allegato A, calcolato sulla base delle Tabelle Parametriche A, B, C e D del punto 2 della DCR 179/CR del 26/05/1977).

3.3 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione per le destinazioni non abitative

Gli oneri di urbanizzazione relativi alle destinazioni non abitative sono stati aggiornati sulla base dell'Allegato n. 4 della deliberazione del Consiglio Regionale del 26 maggio 1977 n. 179-4170, ovvero in funzione della Tabella n. 5 *Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive* e della Tabella n. 6 *Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10*, vale a dire per le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

Il computo è stato eseguito col metodo della stima analitica indiretta, rapportata parametricamente ai costi di urbanizzazione per gli interventi residenziali, calcolati precedentemente con il metodo analitico indiretto negli Allegati 2.3, 2.4.1 e 2.4.2.

Gli Allegati 3.1.1 e 3.1.2, relativi alle attività terziarie, e gli Allegati 3.2.1, 3.2.2, 3.3.1 e 3.3.2 relativi alle attività industriali e artigianali, sono articolati in rapporto ai tipi di attività ed alla loro dimensione.

In particolare, per le attività terziarie si riportano due tabelle, una per i Permessi di Costruire e una per gli S.U.E. In esse gli oneri di urbanizzazione primaria sono rettificati, rispetto a quelli della residenza, applicando il parametro proprio del comune, pari a 0,72 e ricavato secondo i calcoli riportati nell'Allegato A *Schema per il calcolo del parametro complessivo*, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono moltiplicati per il parametro comunale uguale a 0,8 (determinato come indicato nell'Allegato A).

Nelle Tabelle 3.2.1 e 3.3.1, per i permessi di costruire, e nelle Tabelle 3.2.2 e 3.3.2, per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono

riportati rispettivamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, differenziati in funzione della superficie di calpestio per addetto, del tipo di industria interessata e del numero di addetti occupati.

3.4 Determinazione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione per le attività economiche particolari.

Per le attività di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore a 150mq, localizzate nel centro storico è possibile applicare un coefficiente riduttivo del 25% rispetto a quanto indicato nella tabella riassuntiva B. OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*, per incentivare tale tipo di attività.

Per le attività produttive di tipo avanzato, quali attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione, il contributo è determinato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali, tabella riassuntiva B. OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 3% per ogni addetto impiegato, fino ad un massimo cumulativo pari al 33%.

4. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COMPLESSIVI, ESENZIONI, E RIDUZIONI

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati come illustrato precedentemente, sono raccolti nelle tabelle riassuntive A, B e C (contenute nell'elaborato *Disposizioni Regolamentari*), ovvero:

- A. OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (€/mc);*
- B. OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI (€/mq);*
- C. OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (€/mq).*

In esse i valori risultano ordinati in funzione delle destinazioni d'uso, delle classi di intervento definite dal P.R.G. con l'indicazione dei coefficienti di riduzione per gli interventi su aree pubbliche, secondo quanto indicato nella tabella C allegata alla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e modificata dalla D.C.R. n. 615 del 1 febbraio 2000.

Per l'utilizzo pratico delle tabelle riassuntive, applicate alle specifiche zonizzazioni previste dal nuovo PRG del Comune di Trino, è stata redatta la *Tabella sinottica di conversione* (contenuta nell'elaborato *Disposizioni Regolamentari*) tra i dati delle suddette e le indicazioni di PRG.

Nelle prime tre colonne della *Tabella sinottica di conversione* sono indicati i parametri propri delle aree interessate, così come specificati nelle norme di PRG. Sono riportati, infatti, la tipologia delle aree, la zona urbanistica e le destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona urbanistica.

Inoltre vi è il rimando alle tabelle riassuntive (A, B e C), da consultare in funzione della destinazione d'uso e alla classe di intervento, per la determinazione degli oneri di urbanizzazione. Tali valori sono ulteriormente suddivisi in funzione delle dimensioni dell'intervento, quali ad esempio la superficie netta, la densità (mq/add.), la tipologia di industria interessata, il numero di addetti.

4.1 Esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione

Nel testo regolamentare, è precisato che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in casi specifici, ovvero:

- per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

4.2 Riduzione degli oneri di urbanizzazione

Sono previste delle riduzioni da applicarsi al calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari al 20%, per gli interventi di recupero di volumi esistenti ricadenti nelle aree A1r1, A1r2, A2r, A3r, A4r, A5r dell'I.U.A., per incentivare tale attività nelle porzioni di territorio costituenti gli insediamenti urbani aventi caratteri ambientali.

In accordo con quanto previsto agli art. 4.1 e 4.3 dell'Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale, per i fabbricati compresi nelle categorie da E.1 a E.7 di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/93, sono previsti i seguenti incentivi:

- a) per gli edifici di nuova costruzione, in caso di edifici classificabili con Attestato di Prestazione Energetica quali A3 o superiori si prevede una riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione primaria.
- b) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, comportanti un efficientamento energetico dei fabbricati esistenti sono previste le seguenti agevolazioni:
 - riduzione del 10% degli OO.UU. primaria in caso di una riduzione del 25% del valore di Epgl;
 - riduzione del 20% degli OO.UU. primaria in caso di una riduzione del 50% del valore di Epgl, oppure il conseguimento della classe energetica A1 o superiore.

Le agevolazioni di cui sopra sono concesse fatto salvo comunque il raggiungimento di un valore minimo di $EPgl \leq 2,00 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Sugli edifici esistenti, è consentito realizzare un intervento di efficientamento energetico anche parziale, ottenendo comunque la parte di incentivo proporzionale all'efficacia energetica dell'intervento stesso nel raggiungimento del valore EPgl (indice di prestazione energetica globale in $\text{kWh/m}^2 \text{ anno}$) del fabbricato.

5. CONTRIBUTO STRAORDINARIO

5.1 Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

In ottemperanza ai disposti di cui alla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, il contributo straordinario è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

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

I parametri stabiliti dalla Regione Piemonte relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse.

Per la definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione si fa riferimento alla metodologia e ai parametri contenuti all'interno dell'ALLEGATO A di cui alla D.C.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, così come modificata e integrata dalla D.C.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

6. LA MONETIZZAZIONE

6.1 Criteri per la monetizzazione di aree a servizi definite dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.

Con deliberazione della G.C. n. 52 dell'8 aprile 2010, sono stati definiti i valori e i criteri relativi alla monetizzazione delle aree a servizi definite dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

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

L'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù, ecc.

È pertanto necessario determinare il valore delle monetizzazioni per ogni singolo ambito previsto dal piano regolatore generale, considerato secondo le caratteristiche sue proprie.

La monetizzazione non serve per ridurre gli spazi pubblici e, correlativamente, generare incassi monetari, bensì per realizzare migliori spazi pubblici attraverso entrate di denaro (sostitutive della spesso diffusa realizzazione "a pioggia") da destinare all'acquisizione delle aree capaci di consentire l'anzidetta ottimizzazione.

Il requisito previsto (e cioè il costo di acquisizione per il comune) è quello derivante dalla applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili, secondo cui per un'area edificabile l'indennità è pari alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato, ridotta del 40%, (tale riduzione non si applica in caso di cessione volontaria o in mancanza di offerta adeguata dell'espropriante).

Considerato, però, che il valore da determinare deve essere generalizzato almeno per ogni ambito di PRGC e, pertanto, non è possibile risalire al valore del reddito dominicale puntuale per ogni particella catastale, si è ritenuto adeguato stimare le aree da

monetizzare sulla base del valore di mercato. Si precisa, comunque, che i valori del reddito domenicale sono minimi, tali da non influire sulla valutazione finale.

Il valore unitario medio commerciale delle unità immobiliari è pari alla somma del costo di realizzazione del fabbricato e degli oneri urbanizzativi, delle spese tecniche e degli oneri finanziari. Tale valore medio è ricavabile da pubblicazioni specializzate, in particolare:

- il "listino immobiliare" della Camera di Commercio di Vercelli (n. 11, aggiornata al dicembre 2008);
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (dati al 1° semestre 2009).

Considerato poi che l'incidenza del costo del terreno rispetto al valore complessivo è stimabile per consuetudine nella percentuale del 15%-20% del valore totale per gli usi residenziali e del 5%-7% per gli usi produttivi, sono stati individuati i seguenti valori di mercato, distinti per ambiti di intervento:

Ambito di intervento (rif. Classificazione urbanistica come da Variante di revisione PRGC vigente)	Valori di mercato (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Indice edif. (mc/mq)	Valore rapportato
1 CENTRO STORICO	Da 450,00 a 1.150,00	750,00 700,00	3 2	€ 750 x 20% € 470 x 15%
2 AREE RESID. (Acr)				
3 AREE RESID. (B1r)	Da 500,00 a 1.050,00	600,00 900,00	2 1	€ 400 x 15% € 300 x 15%
4 AREE RESID. (C4r)				
5 AREE RESID. (B2r)	Da 570,00 a 950,00	600,00	1	€ 200 x 15%
6 CASCINE				
7 AREE PRODUTTIVE	Da 260,00 a 580,00	340,00	1,2	€ 408 x 5%

Conseguentemente, i valori base di monetizzazione, definiti con la deliberazione della G.C. n. 52 dell'8 aprile 2010, risultano essere i seguenti:

Ambito di intervento per interventi in:		Valore monetizzazione (€/mq)
1 CENTRO STORICO		150,00
2 AREE RESIDENZIALI (Acr)		70,00
3 AREE RESIDENZIALI (B1r)		60,00

Ambito di intervento per interventi in:		Valore monetizzazione (€/mq)
4	AREE RESIDENZIALI (C4r)	50,00
5	AREE RESIDENZIALI (B2r)	30,00
6	CASCINE	14,00
7	AREE PRODUTTIVE	20,00

Tali valori unitari sono stati successivamente aggiornati come dalla tabella seguente e dovranno in seguito essere aggiornati annualmente secondo gli indici ISTAT.

Ambito di intervento per interventi in:		Valore monetizzazione (€/mq)
1	CENTRO STORICO	170,00
2	AREE RESIDENZIALI (Acr)	80,00
3	AREE RESIDENZIALI (B1r)	70,00
4	AREE RESIDENZIALI (C4r)	55,00
5	AREE RESIDENZIALI (B2r)	35,00
6	CASCINE	15,00
7	AREE PRODUTTIVE	25,00

6.2 La monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi

Con deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 sono stati approvati gli “*Indirizzi generali e criteri regionali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*” per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l’insediamento delle attività secondo le modalità ed i contenuti di cui all’*Allegato A* che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione stessa.

L’art. 8 comma 2 del suddetto *Allegato A*, relativamente al fabbisogno di parcheggi, prevede che la quota di posti a parcheggio e relativa superficie sia reperita in aree private, mentre al comma 5 prevede che, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1 il fabbisogno sia monetizzabile. Detta monetizzazione è finalizzata alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento. Pertanto, il valore corrispondente al costo di costruzione deve essere commisurato in termini percentuali e deve altresì costituire uno strumento di politica commerciale in grado di indirizzare i nuovi insediamenti.

Gli importi della monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi sono definiti in funzione:

- a) del fabbisogno di parcheggi;
- b) del valore unitario della monetizzazione;
- c) dell'applicazione del relativo coefficiente attribuito ad ogni singolo luogo del commercio.

Il fabbisogno di parcheggi, compresa l'ipotesi di ampliamento della superficie di somministrazione del pubblico esercizio, è computato secondo il metodo di calcolo definito all'art. 8 dell'Allegato A della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, ovvero:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (S) [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A1
$S \leq 25$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
$25 < S \leq 50$	$N = 1 + 0,08 * (A-25)$
$50 < S \leq 100$	$N = 3 + 0,1 * (A-50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (A-100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (S) [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E LOCALIZZAZIONI L1
$S \leq 35$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
$35 < S \leq 50$	$N = 1 + 0,08 * (A-35)$
$50 < S \leq 100$	$N = 3 + 0,1 * (A-50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (A-100)$

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al numero dei mq necessari per 1 singolo parcheggio.

Per la determinazione della superficie a parcheggio da monetizzare, il valore del numero di stalli così determinato è da moltiplicarsi alla dimensione unitaria attribuita al singolo posto auto di 26 mq, così come stabilito dalla succitata deliberazione di Giunta Regionale;

L'importo base per la monetizzazione dei parcheggi necessari ad ogni singolo intervento è determinato moltiplicando la superficie complessiva, determinata con le modalità precedentemente illustrata, per il valore unitario di monetizzazione, stabilito in 90 €/mq e definito secondo una stima per la realizzazione di un mq di parcheggio a

raso. Anche questa importo andrà attualizzato secondo gli indici ISTAT, coerentemente con li altri oneri contenuti nel presente documento.

Gli importi determinati come precedentemente illustrato dovranno essere corrisposti all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'apertura o per il trasferimento di sede dell'esercizio o della presentazione della denuncia di ampliamento della superficie, nei casi previsti dagli indirizzi regionali. Il pagamento degli stessi, su richiesta dell'interessato, potrà essere rateizzato (con rata avente cadenza non superiore a quella bimestrale) per un periodo massimo di 12 mesi, da calcolarsi al lordo dell'interesse legale secondo il tasso vigente al momento della quantificazione iniziale del totale dovuto. Se l'importo da rateizzare supera il valore di Euro 3.000,00 sarà necessario stipulare un'apposita fideiussione bancaria o assicurativa.

Sono inoltre previsti casi particolari quali:

- il mancato pagamento di quanto dovuto;
- la cessazione per rinuncia dell'autorizzazione;
- trasferimento dell'attività;
- subingresso nella titolarità dell'autorizzazione a seguito di affitto o cessione o altra forma di trasferimento dell'azienda;
- voltura dell'autorizzazione.

7. IL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

La deliberazione del Consiglio Regionale n. 320-6862 del 27 luglio 1982, ha definito l'adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (ora sostituito dall'art. 16 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i.).

Successivamente, la deliberazione del Consiglio Regionale n. 345-19066 del 10 dicembre 1996 ha fissato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in Lire 484.000 al mq, stabilendo le modalità di calcolo del costo di costruzione, in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale tra il mese di giugno 1994 ed il mese di giugno 1995, prescrivendo che le variazioni successive fossero applicate annualmente dai Comuni.

Il Comune di Trino, con propria deliberazione C.C. n. 32 in data 19 maggio 2006, ha approvato le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (contributo di costruzione) e, con propria deliberazione G.C. n. 17 in data 4 febbraio 2010, ha confermato per l'anno 2010 i criteri per l'applicazione del predetto contributo di costruzione.

La Regione Piemonte - Politiche Territoriali ed Edilizia, ha proposto l'aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali da assumersi per l'anno 2021, determinando pertanto in € 405,58/mq tale contributo.

In conseguenza a ciò, si è valutata l'opportunità di adeguarsi a tale proposta, mantenendo inalterati i principi già deliberati dal Comune stesso e pertanto, il costo di costruzione non è dovuto per le categorie industriale, produttivo e artigianale e per alcuni tipi di intervento, brevemente così riassunti:

- lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- disposizioni in materia di parcheggi;
- attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e/o enti istituzionalmente competenti;
- edilizia convenzionata;
- attività produttive/artigianali;

- Interventi per la sistemazione di locali e/o fabbricati, finalizzati alla creazione di servizi e attrezzature di uso pubblico, di proprietà e/o gestione privata e gestiti per uso collettivo, interessati da atti pubblici convenzionali che ne sanciscano la disponibilità.

Il costo di costruzione, invece, è dovuto per le categorie Residenziale, commerciale, direzionale, turistico/ricettivo e agricolo che non rientra nell'esonero di cui all'art. 17 comma 3 lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i (ex art. 9 lett. A) della Legge 10/1977 s.m.i.), per i seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia;
- frazionamenti;
- mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 48, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.

Per la nuova edificazione di tipo residenziale il costo di costruzione è fissato in € 405,58 al mq (all'anno 2021) di superficie complessiva. A tale importo si applicano le aliquote relative alla determinazione del contributo sul costo di costruzione, così come definite nella tabella A e B della Deliberazione Regionale del 21 giugno 1994 n.817-8294.

Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, è da applicarsi l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione, determinato ex art. 6 ultimo comma, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, come previsto dal punto 6) del testo coordinato della delibera C.R. n.320-6962 del 27 luglio 1982, sulla base *Elenco Prezzi Materiali ed Opere Edili*, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 214-33440 del 28 marzo 1994, da aggiornarsi annualmente così come stabilito dalla legge 24 dicembre 1993, n. 537. Per l'individuazione dell'aliquota del contributo di costruzione fa fede la destinazione oggetto di richiesta.

Per la realizzazione di bassi fabbricati, manufatti in genere e lavori vari è fissata l'aliquota del 5%, da applicare al costo documentato di costruzione:

- per le autorimesse, depositi, ripostigli, tettoie, centrali termiche ad uso privato, e bassi fabbricati in genere, da realizzare con concessione separate, costruiti esternamente a corpi di fabbrica esistenti;
- per realizzazione di dehors (esclusi quelli stagionali),

- per realizzazione piscine private (escluse quelle smontabili);
- per realizzazione di soppalchi in genere;
- per realizzazioni che comportano un aumento di superficie coperta (ad esempio porticati, terrazzi e similari).

Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche non sono riconducibili all'elenco prezzi sopra citati, il computo metrico estimativo potrà essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato e sottoscritta da tecnico abilitato progettista.

Per gli interventi residenziali e non, ricadenti in aree oggetto di piani esecutivi, in attuazione di convenzioni per la rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per programmi di prioritario interesse individuato dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali si fissa un'aliquota del 5% da applicare al costo di costruzione.

Come già precedentemente indicato, per la determinazione del valore degli interventi edilizi, i computi metrici dovranno essere redatti facendo riferimento ai prezzi medi contenuti nell'*Elenco Prezzi Materiali ed Opere Edili*, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 214-33440 del 28 marzo 1994, da aggiornarsi annualmente così come stabilito dalla legge 24 dicembre 1993, n. 537.

Le aliquote relative al costo documentato di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

- a) 5% del costo di costruzione per gli edifici di interesse turistico/ricettivo non di lusso;
- b) 6% del costo di costruzione per gli edifici di interesse turistico/ricettivo di lusso;
- c) 5% del costo di costruzione per gli edifici commerciali;
- d) 7% del costo di costruzione per gli edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza, ecc.), qualunque sia la loro entità e la loro ubicazione nel territorio.

Infine, tra le altre, si prescrive che il contributo commisurato al costo di costruzione potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, da verificarsi durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del tecnico abilitato progettista.

8. LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, RATEIZZAZIONE E SANZIONI

Il Comune di Trino, con deliberazione C.C. n. 32 del 19 maggio 2006, ha approvato le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (contributo di costruzione).

Trascorso un periodo di applicazione di tale regolamentazione, l'Amministrazione Comunale ritiene di riproporre tali prescrizioni ma con la necessità di integrarle, regolando nello specifico le sanzioni da applicare in caso di ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione.

8.1 Corresponsione del contributo di costruzione e rateizzazioni

In funzione della tipologia di titolo abilitativo richiesto, sono possibili diverse modalità di corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

La quota del contributo di costruzione deve essere corrisposta prima del rilascio del Permesso di costruire, per intero, oppure, in caso di pagamento rateizzato, con le modalità di seguito illustrate:

- a) la prima rata, pari al 40%, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire;
- b) la seconda rata, pari al 30%, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- c) la terza rata, pari al restante 30%, entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire stesso, nell'intesa che, per ottenere il rilascio del permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare al competente ufficio comunale, oltre alla quietanza di versamento della prima rata, anche apposito impegno assunto mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia della rimanente somma da corrispondere e sulla quale saranno applicati gli interessi legali con decorrenza dalla data di versamento della prima rata.

Nel caso di Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) il pagamento del contributo di costruzione dovuto deve essere effettuato in un'unica soluzione prima dell'inizio dei lavori.

8.2 Sanzioni in caso di ritardato mancato pagamento del contributo del costo di costruzione

Si prevede che, trascorsi 60 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce è definito con archiviazione, previo avviso all'interessato.

In caso di ritardato versamento del contributo di costruzione, saranno applicate le sanzioni previste dalla succitata deliberazione del C.C. n. 32 del 19 maggio 2006, ovvero:

- a) la corresponsione degli interessi legali in mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Tali misure non sono cumulative.

È previsto, inoltre, che nel caso di versamenti rateizzati, le sanzioni di cui sopra saranno applicate ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

L'applicazione delle sanzioni deve essere preceduta dal formale invito a corrispondere il contributo dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della relativa raccomandata A-R con avviso che, in difetto, sarà dato avvio al procedimento sanzionatorio definito.

Scaduto tale termine, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative con raccomandata A-R concedendo 30 giorni di tempo per il pagamento o per la presentazione di eventuali controdeduzioni.

Nel caso che entro i suddetti 30 giorni il pagamento non sia effettuato o non siano presentate valide controdeduzioni, si procederà in via ingiuntiva al recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

ALLEGATO A

SCHEMA PER IL CALCOLO DEL PARAMETRO COMPLESSIVO

- a) Popolazione 31/12/1997 = 7.967 ab.
- b) Popolazione 31/12/2010 = 7.627 ab.
- c) hm (capoluogo) = 152 m.l.m.

1. Calcolo dei parametri sulla base dei sub a), b), d), dell'art. 5 della legge 10/77 da applicare alla stima delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

1.1	Popolazione 31/12/2010 =	7.627 ab.	Parametro a1	=	0,8
1.2	$\frac{\text{Pop. '10} - \text{Pop. '97}}{\text{Pop. '97}}$	= -0,04	Parametro a2	=	1
1.3	hm = 152 m.l.m.		Parametro b	=	1
1.4	Popolaz. 31/12/2010 = 7.627 ab.	OO.UU. 1	Parametro d1	=	0,9
		OO.UU. 2	Parametro d2	=	1
1.5	Oneri aggiuntivi per urbanizzazioni indotte (*)		Parametro d3	=	7%

Pertanto:

$$\boxed{\text{Parametro OO.UU. 1} = a_1 \times a_2 \times b \times d_1 = 0,72}$$

$$\boxed{\text{Parametro OO.UU. 2} = a_1 \times a_2 \times b \times d_2 = 0,80}$$

(*) da applicare ai costi parziali per opere di urbanizzazione di cui all'allegato 3 e al costo globale della stima analitica.

Tabella n. 1 - Opere stradali con più categorie di lavori e senza lavori in sotterraneo di cui al D.M. 11/12/1978

ALLEGATO 1.1

OGGETTO	PERCENTUALE INCIDENZA	COSTI MAGGIO 1977	COSTI DICEMBRE 2020 (Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte valido per il 2020 - D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020)	PERCENTUALE %	
				INCREMENTO	APPLICAZIONE
A) Mano d'opera					
Squadra tipo					
Operai specializzati	n. 2		2,69 x 2 = 5,38		
Operai qualificati	n. 1	22%	2,51 x 1 = 2,51		
Manovali specializzati / Operaio comune	n. 10		2,34 x 10 = <u>23,41</u>		
			31,31		
			(medi nel semestre)		
			21,61 x 2 = 43,22		
			21,07 x 1 = 21,07		
			18,77 x 10 = <u>187,70</u>		
			31,31	704,906	155,079
			251,99		
B) Materiali					
1 - Misto granulometrico	mc	7%	2,84	21,65	662,186
2 - Pietrisco per cls.	mc	6%	2,19	18,44	740,113
3 - Cemento tipo 425	ql	6%	1,37	9,29	580,074
4 - Ferro Fe B 38K / Barre acciaio Fe B 38K	Kg	11%	0,11	0,59	457,268
5 - Bitume	Kg	3%	0,04	0,48	1136,739
C) Trasporti					
6 - Autocarro	ql/km	19%	0,01	0,06	538,331
D) Noli					
7 - Buldozer / Pala Caricatrice	ora	9%	11,25	66,65	492,527
8 - Escavatore	ora	6%	10,32	51,08	395,018
9 - Gru (elevatore)	ora	5%	3,96	53,84	1260,950
10 · Martello perforatore e demolitore	ora	6%	3,88	28,60	636,891
				Percentuale complessiva	636,618
				Aggiornamento ISTAT al 5/2021 (+ 1,17%)	644,066

Tabella n. 2 - Opere igieniche - C) Fognature di cui al D.M. 11/12/1978

ALLEGATO 1.2

OGGETTO	PERCENTUALE INCIDENZA	COSTI MAGGIO 1977	COSTI DICEMBRE 2020 (Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte valido per il 2020 - D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020)	PERCENTUALE %	
				INCREMENTO	APPLICAZIONE
A) Mano d'opera Squadra tipo Operai specializzati Operai qualificati Manovali specializzati / Operaio comune	n. 1 n. 1 n. 2	38%	2,69 x 1 = 2,69 2,51 x 1 = 2,51 2,34 x 2 = 4,68 9,89	(medi nel semestre) 21,61 x 1 = 21,61 21,07 x 1 = 21,07 18,77 x 2 = 37,54 80,22	711,444 270,349
B) Materiali 1 - Tubazioni ovoidali (cm 60x90) 2 - Cemento tipo 425 3 - Sabbia 4 - Pietrisco per cls 5 - Ferro Fe B 38 K 6 - Legname abete sottomisura / misure commerciali	ml ql mc mc Kg mc	20% 6% 7% 9% 1% 1%	7,64 1,37 2,38 2,19 0,11 72,30	45,91 9,29 29,45 18,44 0,59 262,56	500,636 580,074 1139,634 740,113 457,268 263,134
C) Trasporti 7 - Autocarro	ql/km	8%	0,01	0,06	538,331 43,066
D) Noli 8 - Escavatore 9 - Betoniera / Autobetoniera	ora ora	8% 2%	10,32 4,06	51,08 58,34	395,018 1337,175 31,601 26,744
				Percentuale complessiva	660,280
				Aggiornamento ISTAT al 5/2021 (+ 1,17%)	668,006

Tabella n. 3 - Opere igieniche - A) Acquedotti di cui al D.M. 11/12/1978

ALLEGATO 1.3

OGGETTO	PERCENTUALE INCIDENZA	COSTI MAGGIO 1977	COSTI DICEMBRE 2020 (Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte valido per il 2020 - D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020)	PERCENTUALE %	
				INCREMENTO	APPLICAZIONE
A) Mano d'opera					
Squadra tipo					
Operai specializzati	n. 2		2,69 x 2 = 5,38		
Operai qualificati	n. 1	30%	2,51 x 1 = 2,51	21,61 x 2 = 43,22	
Manovali specializzati / Operaio comune	n. 2		2,34 x 2 = 4,68	21,07 x 1 = 21,07	
			12,58	18,77 x 2 = 37,54	
				101,83	
			(medi nel semestre)		
B) Materiali					
1 - Tubazioni in ferro (diametro 100 mm) / Tubazioni in acciaio (diametro 100 mm)	ml	32%	2,98	19,27	546,654
2 - Cemento tipo 425	ql	4%	1,37	9,29	580,074
3 - Sabbia	mc	4%	2,38	29,45	1139,634
4 - Pietrisco per cls	mc	6%	2,19	18,44	740,113
5 - Ferro Fe B 38K / Barre acciaio Fe B 38K	Kg	2%	0,11	0,59	457,268
6 - Legname abete sottomisura / misure commerciali	mc	1%	72,30	262,56	263,134
C) Trasporti					
7 - Autocarro	ql/km	10%	0,01	0,06	538,331
D) Noli					
8 - Escavatore	ora	6%	10,32	51,08	395,018
9 - Buldozer / Pala Caricatrice	ora	3%	10,73	66,65	521,041
10 - Betoniera / Autobetoniera	ora	2%	4,06	58,34	1337,175
Percentuale complessiva					632,724
Aggiornamento ISTAT al 5/2021 (+ 1,17%)					640,126

Tabella n. 4 - Opere speciali. Linee elettriche esterne di cui al D.M. 11/12/1978

ALLEGATO 1.4

OGGETTO	PERCENTUALE INCIDENZA	COSTI MAGGIO 1977	COSTI DICEMBRE 2020 (Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte valido per il 2020 - D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020)	PERCENTUALE %	
				INCREMENTO	APPLICAZIONE
A) Mano d'opera Squadra tipo Operai specializzati n. 2 Operai qualificati n. 2 Manovali specializzati / Operaio c.c.n. 5	30%	2,69 x 2 = 5,38 2,51 x 2 = 5,03 2,34 x 5 = <u>11,71</u> 22,11	(medi nel semestre) 21,61 x 2 = 43,22 21,07 x 2 = 42,14 18,77 x 5 = <u>93,85</u> 179,21	710,410	213,123
B) Materiali 1 - Palo centrifugato (ml 6 ÷ 8) / Palo in acciaio cad 2 - Fili di rame conduttori kg 3 - Ferro lavorato Kg	20% 25% 15%	23,14 0,75 0,14	58,62 3,85 4,10	153,357 414,113 2840,262	30,671 103,528 426,039
C) Trasporti 4 - Autocarro ql/km	7%	0,01	0,06	538,331	37,683
D) Noli 5 - Gru ora	3%	3,96	53,84	1260,950	37,829
				Percentuale complessiva	848,874
				Aggiornamento ISTAT al 5/2021 (+ 1,17%)	858,806

Tabella n. 5 - Opere edilizie di cui al D.M. 11/12/1978

ALLEGATO 1.5

OGGETTO	PERCENTUALE INCIDENZA	COSTI MAGGIO 1977	COSTI DICEMBRE 2020 (Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte valido per il 2020 - D.G.R. n.2-1603 del 30/06/2020)	PERCENTUALE %		
				INCREMENTO	APPLICAZIONE	
A) Mano d'opera						
Squadra tipo						
Operai specializzati	n. 2		2,69 x 2 = 5,38			
Operai qualificati	n. 2	40%	2,51 x 2 = 5,03	21,61 x 2 = 43,22		
Manovali specializzati / Operaio comune	n. 1		2,34 x 1 = <u>2,34</u>	21,07 x 2 = 42,14	716,824	
			12,75	18,77 x 1 = <u>18,77</u>	286,730	
					104,13	
B) Materiali						
1 - Cemento tipo 425	ql	7%	1,37	9,29	580,074	40,605
2 - Sabbia	mc	5%	2,38	29,45	1139,634	56,982
3 - Lavabo	cad	2%	15,35	23,02	49,951	0,999
4 - Ferro Fe B 38K / Barre acciaio Fe B 38K	Kg	8%	0,11	0,59	457,268	36,581
5 - Mattoni forati 4 fori	cad	8%	0,02	0,19		
6 - Legname abete per infissi	mc	7%	108,46	938,78	765,586	53,591
7 - Marmettoni	mq	7%	2,17	14,96		
C) Trasporti						
8 - Autocarro	ql/km	6%	0,01	0,06	538,331	32,300
D) Noli						
9 - Betoniera / Autobetoniera	ora	4%	4,06	58,34	1337,175	53,487
10 - Gru	ora	6%	3,96	53,84	1260,950	75,657
				Percentuale complessiva	636,932	
				Aggiornamento ISTAT al 5/2021 (+ 1,17%)	644,384	

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (OO.UU.1)

ALLEGATO 2.1

Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

Dalla tabella n° 3 dell'allegato n° 3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/4170 del 26/5/1977		Aumento percentuale in base alle tabelle ministeriali e indice ISTAT: maggio 1977÷ maggio 2021	Costo aggiornato per abitante (1 abitante = 80 mc)	Costo aggiornato per mc edificato
Opere di urbanizzazione primaria	Costo della infrastruttura (€) A	% B	€/ab €/80 mc C = $\frac{A}{5.000} \times (1 + \frac{B}{100})$	€/mc D = C : 80
Sistema viario pedonale e veicolare	464.811,21	644,07 (Tab. 1)	691,70	8,65
Rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	476.173,26 56.810,26	668,01 (Tab. 2)	818,67	10,23
Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	174.045,97	640,13 (Tab. 3)	257,63	3,22
Spazi di sosta e parcheggio	77.468,53	644,07 (Tab. 1)	115,28	1,44
Reti ed impianti di illuminazione pubblica	193.671,34	858,81 (Tab. 4)	371,39	4,64
		Costo parziale delle opere di urbanizzazione primaria	2.254,67	28,18
		+ Oneri indotti 25% (Tab. 2 del DCR n° 179/4170)	563,67	7,05
COSTO GLOBALE OO.UU. 1			2.818,34	35,23

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (OO.UU.2) PER P.C.**ALLEGATO 2.2.1**

Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

Dalla tabella n° 4 dell'allegato n° 3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/4170 del 26/5/1977		Aumento percentuale in base alle tabelle ministeriali e indice ISTAT: maggio 1977÷ maggio 2021	Costo aggiornato per abitante (1 abitante = 80 mc)	Costo aggiornato per mc edificato
Opere di urbanizzazione secondaria	Costo della infrastruttura A	% B	€ab A 5000 X 100 €/80 mc B 100 D = C : 80	€/mc
Infrastrutture scolastiche	871.262,79	644.384 (Tab. 5)	1.297,11	16,21
Attrezzature verdi e sport	358.937,54		534,37	6,68
Attrezzature civiche	247.899,31		369,06	4,61
Spazi di sosta e parcheggi	77.468,53		115,33	1,44
		Costo parziale delle opere di urbanizzazione secondaria	2.315,88	28,95
		+ Oneri indotti 25% (Tab. 2 del DCR n° 179/4170)	578,97	7,24
		COSTO GLOBALE OO.UU. 2	2.894,85	36,19

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (OO.UU.2) PER S.U.E.**ALLEGATO 2.2.2**

Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

Dalla tabella n° 4 dell'allegato n° 3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/4170 del 26/5/1977		Aumento percentuale in base alle tabelle ministeriali e indice ISTAT: maggio 1977÷ maggio 2021	Costo aggiornato per abitante (1 abitante = 80 mc)	Costo aggiornato per mc edificato
Opere di urbanizzazione secondaria	Costo della infrastruttura A	% B	€/ab €/80 mc C = ----- X (1+ -----) 5000 100	€/mc D = C : 80
Infrastrutture scolastiche	835.110,81	644.384 (Tab. 5)	1.243,29	15,54
Attrezzature verdi e sport	291.798,15		434,42	5,43
Attrezzature civiche	232.405,60		346,00	4,32
Spazi di sosta e parcheggi	64.557,11		96,11	1,20
		Costo parziale delle opere di urbanizzazione secondaria	2.119,81	26,50
		+ Oneri indotti 25% (Tab. 2 del DCR n° 179/4170)	529,95	6,62
		COSTO GLOBALE OO.UU. 2	2.649,77	33,12

		1 Incremento di popolazione	2 Percentuale abitanti insediabili	3 Coefficiente di comprensorio	4 Costo medio sintetico OO.UU. da realizzare (da allegato 2.1)	5 Percentuale di OO.UU. da realizzare nelle singole zone	6 $6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$
Tessuto edilizio esistente ZONA A	Sistema viario pedonale e veicolare	347	12%	0,972	8,65	0	0,00
	Rete ed imp. per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi				10,23	0	0,00
	Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione acqua				3,22	0	0,00
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	0	0,00
	Rete ed impianti di pubblica illuminazione				4,64	0	0,00
Aree di completamento ZONA B	Sistema viario pedonale e veicolare	1.002	35%	0,972	8,65	15%	0,44
	Rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi				10,23	15%	0,52
	Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione acqua				3,22	15%	0,16
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	10%	0,05
	Rete ed impianti di pubblica illuminazione				4,64	15%	0,24
Aree di espansione ZONA C	Sistema viario pedonale e veicolare	1.534	53%	0,972	8,65	50%	2,24
	Rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi				10,23	60%	3,18
	Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione acqua				3,22	50%	0,83
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	30%	0,22
	Rete ed impianti di pubblica illuminazione				4,64	70%	1,68
TOTALE PARZIALE		2.883	100%				9,55

7 Costo sintetico OO.UU.	$7 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$	9,55
8 Oneri indotti	$8 = 25\% \text{ di } 7$	2,39
9 Totale parziale	$9 = 7 + 8$	11,94
10 Parametro del Comune		0,72
11 Incidenza OO.UU. per mc	$11 = 9 \times 10$	8,60

Arrotondamento a €/mc

8,60

N.B. Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA A)

		1 Incremento di popolazione	2 Percentuale abitanti insediabili	3 Coefficiente di comprensorio	4 Costo medio sintetico OO.UU. da realizzare (da allegato 2.2.1)	5 Percentuale di OO.UU. da realizzare nelle singole zone	6 $6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$
Tessuto edilizio esistente ZONA A	Infrastrutture scolastiche	347	12%	0,972	16,21	0	0,00
	Attrezzature verdi e sport				6,68	0	0,00
	Attrezzature civiche				4,61	0	0,00
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	0	0,00
Aree di completamento ZONA B	Infrastrutture scolastiche	1.002	35%	0,972	16,21	15%	0,82
	Attrezzature verdi e sport				6,68	10%	0,23
	Attrezzature civiche				4,61	5%	0,08
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	10%	0,05
Aree di espansione ZONA C	Infrastrutture scolastiche	1.534	53%	0,972	16,21	50%	4,19
	Attrezzature verdi e sport				6,68	25%	0,86
	Attrezzature civiche				4,61	10%	0,24
	Spazi di sosta e parcheggio				1,44	25%	0,19
TOTALE PARZIALE		2.883	100%				6,66

7	Costo sintetico OO.UU.	$7 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$	6,66
8	Oneri indotti	$8 = 25\% \text{ di } 7$	1,66
9	Totale parziale	$9 = 7 + 8$	8,32
10	Parametro del Comune		0,80
11	Incidenza OO.UU. per mc	$11 = 9 \times 10$	6,66

Arrotondamento a €/mc

6,66

N.B. Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA A)

		1 Incremento di popolazione	2 Percentuale abitanti insediabili	3 Coefficiente di comprensorio	4 Costo medio sintetico OO.UU. da realizzare (da allegato 2.2.2)	5 Percentuale di OO.UU. da realizzare nelle singole zone	6 $6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$
Tessuto edilizio esistente ZONA A	Infrastrutture scolastiche	347	12%	0,972	15,54	0	0,00
	Attrezzature verdi e sport				5,43	0	0,00
	Attrezzature civiche				4,32	0	0,00
	Spazi di sosta e parcheggio				1,20	0	0,00
Aree di completamento ZONA B	Infrastrutture scolastiche	1.002	35%	0,972	15,54	15%	0,79
	Attrezzature verdi e sport				5,43	10%	0,18
	Attrezzature civiche				4,32	5%	0,07
	Spazi di sosta e parcheggio				1,20	10%	0,04
Aree di espansione ZONA C	Infrastrutture scolastiche	1.534	53%	0,972	15,54	50%	4,02
	Attrezzature verdi e sport				5,43	25%	0,70
	Attrezzature civiche				4,32	10%	0,22
	Spazi di sosta e parcheggio				1,20	25%	0,16
TOTALE PARZIALE		2.883	100%				6,18

7	Costo sintetico OO.UU.	$7 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$	6,18
8	Oneri indotti	$8 = 25\% \text{ di } 7$	1,55
9	Totale parziale	$9 = 7 + 8$	7,73
10	Parametro del Comune		0,80
11	Incidenza OO.UU. per mc	$11 = 9 \times 10$	6,18

Arrotondamento a €/mc

6,18

N.B. Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA A)

TIPI DI ATTIVITA'		Opere di urbanizzazione primaria			Opere di urbanizzazione secondaria			Oneri totali
		Incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza per 80 mc. Dall'allegato 2.3 € 840 x 0,72 parametro del Comune		Incidenza relativa ad un mq di superficie netta (80 mc = 20 mq)	Incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza per 80 mc. Dall'allegato 2.4.1 € 640 x 0,80 parametro del Comune		Incidenza relativa ad un mq di superficie netta (80 mc = 20 mq)	
	E	Parametro P	G = E x P : 20	H	Parametro L	M = H x L : 20	N = G + M €/mq	
Attività commerciali	Superficie netta $S < 200 \text{ mq}$	550,21	1	27,51	425,94 (1) 0,25	5,32	32,83	
	Superficie netta $200 < S < 2.000 \text{ mq}$		1,2	33,01		5,32	38,34	
	Superficie netta $S > 2.000 \text{ mq}$		1,5	41,27		5,32	46,59	
Attività direzionali	550,21	1,5	41,27	425,94 (1) 0,25		5,32	46,59	
Attività turistico ricettive	550,21	1	27,51	425,94	1,00	21,30	48,81	
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	Onere medio di 1,5 €/mq							

NOTE: (1) Si presume che l'incidenza delle OO.UU. secondarie sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondarie relative alla residenza

N.B.: Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977
(vedi la TABELLA RIASSUNTIVA B)

TIPI DI ATTIVITA'	Opere di urbanizzazione primaria			Opere di urbanizzazione secondaria			Oneri totali
	Incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza per 80 mc. Dall'allegato 2.3 € 840 x 0,72 parametro del Comune		Incidenza relativa ad un mq di superficie netta (80 mc = 20 mq)	Incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza per 80 mc. Dall'allegato 2.4.2 € 595,20 x 0,80 parametro del Comune		Incidenza relativa ad un mq di superficie netta (80 mc = 20 mq)	
	E	Parametro P	G = E x P : 20	H	Parametro L	M = H x L : 20	N = G + M €/mq
Attività commerciali	Superficie netta $S < 200 \text{ mq}$	550,21	1	27,51	395,81	(2) 0,25	4,95 32,46
	Superficie netta $200 < S < 2.000 \text{ mq}$		1,2	33,01			4,95 37,96
	Superficie netta $S > 2.000 \text{ mq}$		1,5	41,27			4,95 46,21
Attività direzionali		550,21	1,5	41,27	395,81	(2) 0,25	4,95 46,21
Attività turistico ricettive		550,21	1	27,51	395,81	1,00	19,79 47,30
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio		Onere medio di 1,5 €/mq					

NOTE: (1) Per i Piani Particolareggiati il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computo metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti e non dovrà risultare in ogni caso inferiore al valore in vigore per le concessioni singole sopra riportate.

(2) Si presume che l'incidenza delle OO.UU. secondarie sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondarie relative alla residenza

N.B.: Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA B)

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA														
Destinazione duso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add.)	Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza		Parametri		Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza e per attività produttive	Coefficiente per n° addetti occupati nell'industria				Onere totale OO.UU. secondaria			
				Comunale	Regionale		K				S = U x K			
		H	€/mq	C	R	U = H x C x R	< 50	50 + 200	200 + 1.000	> 1000	< 50	50 + 200	200 + 1.000	> 1000
INDUSTRIALE	<u>Classe A: densità < 150</u> 1.0 Densità < 40 1.1 Ind. trasf. mat. prime 1.2 Ind. meccaniche 1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica	da Allegato 2.4.1												
	1.0 Densità < 40													
	1.1 Ind. trasf. mat. prime		0,80		1,2		2,27	0,9	0,9	1,0	1,0	2,04	2,04	2,27
	1.2 Ind. meccaniche				1,0		1,89	0,7	0,8	0,9	1,0	1,33	1,51	1,70
	1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica				0,7		1,33	0,7	0,8	0,9	1,0	0,93	1,06	1,19
	2.0 Densità 40 + 70	6,66 *80 75 *3 =												
	2.1 Ind. trasf. mat. prime		2,37		0,80		1,51	1,0	1,0	1,0	1,0	1,51	1,51	1,51
	2.2 Ind. manifatturiere varie				0,7		1,33	0,7	0,8	0,9	1,0	0,93	1,06	1,19
	3.0 Densità 70 + 150													
	3.1 Ind. trasf. mat. prime		0,80		0,6		1,14	1,0	1,0	1,0	1,0	1,14	1,14	1,14
	3.2 Ind. manifatturiere varie				0,5		0,95	0,7	0,8	0,9	1,0	0,66	0,76	0,85
	<u>Classe B: densità > 150</u> 1.1 Ind. trasf. mat. prime 1.2 Ind. manifatturiere varie	da Allegato 2.4.1												
	1.1 Ind. trasf. mat. prime	6,66 *80 150 *3 =	0,80		0,5		0,47	1,0	1,0	1,0	1,0	0,47	0,47	0,47
	1.2 Ind. manifatturiere varie		1,18		0,5		0,47	1,0	1,0	1,0	1,0	0,47	0,47	0,47

N.B.: Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977
(vedi la TABELLA RIASSUNTIVA C)

ATTIVITA PRODUTTIVE - OO.UU. (S.U.E.)

ALLEGATO 3.2.2

ATTIVITA PRODUTTIVE - OO.UU. COMPLESSIVI (P.C.)

ALLEGATO 3.3.1

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA							OO.UU. Totali (P + S) (€/mq)			
Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add.)	Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza		Parametri		Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza e per attività produttive	Oneri totali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tipo di attività produttiva e per numero addetti occupati nell'industria			
		Comunale	Regionale	C	R					
		T	€/mq			P = T x C x R	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1.000	> 1000
INDUSTRIALE	<u>Classe A: densità < 150</u>	da Allegato 2.3	9,55 *80 75 =	1,2 0,72 1,0 0,7	8,80 7,34 8,66 5,14	10,85 6,06 10,85 6,20	11,08 6,33 9,04 6,46	11,08 9,23 9,04 6,46	11,08 9,23 9,04 6,46	11,08 9,23 9,04 6,46
	1.0 Densità < 40									
	1.1 Industrie trasformazione materie prime									
	1.2 Industrie meccaniche									
	1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica									
	<u>2.0 Densità 40 ÷ 70</u>	10,19	9,55 *80 75 =	0,72 0,8 0,7	5,87 5,14 6,06	7,38 7,38 6,20	7,38 7,38 6,33	7,38 7,38 6,46	7,38 6,46	7,38 6,46
	2.1 Industrie trasformazione materie prime									
	2.2 Industrie manifatturiere varie									
	<u>3.0 Densità 70 ÷ 150</u>	0,72 0,6 0,5	4,40 3,67 4,33	5,54 5,54 4,43	5,54 5,54 4,43	5,54 5,54 4,52	5,54 5,54 4,52	5,54 5,54 4,61	5,54 5,54 4,61	5,54 5,54 4,61
	3.1 Industrie trasformazione materie prime									
	3.2 Industrie manifatturiere varie									
	<u>Classe B: densità > 150</u>	da Allegato 2.3 9,55 *80 150 = 5,09	0,72 0,5 0,5	1,83 1,83 2,31	2,31 2,31 2,31	2,31 2,31 2,31	2,31 2,31 2,31	2,31 2,31 2,31	2,31 2,31 2,31	2,31 2,31 2,31
	1.1 Industrie trasformazione materie prime									
	1.2 Industrie manifatturiere varie									

N.B.: Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA C)

ATTIVITA PRODUTTIVE - OO.UU. COMPLESSIVI (S.U.E.)

ALLEGATO 3.3.2

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (1)								OO.UU. Totali (P + S) (€/mq)			
Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add.)	Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza		Parametri		Costi opere di urbanizzazione per unità di utenza e per attività produttive	Oneri totali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tipo di attività produttiva e per numero addetti occupati nell'industria				
		Comunale	Regionale	T	€/mq	C	R	P = T x C x R	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1.000
INDUSTRIALE	<u>Classe A: densità < 150</u>	da Allegato 2.3	9,55 *80 75	1,2 1,0 0,7	8,80 7,34 5,14	8,80 7,34 5,14	10,70 8,57 6,00	10,70 8,74 6,12	10,91 8,92 6,24		
	1.0 Densità < 40										
	1.1 Industrie trasformazione materie prime										
	1.2 Industrie meccaniche										
	1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica										
	<u>2.0 Densità 40 ÷ 70</u>	10,19	75	0,72 0,8 0,7	5,87 5,14	5,87 5,14	7,28 6,00	7,28 6,12	7,28 6,24		
	2.1 Industrie trasformazione materie prime										
	2.2 Industrie manifatturiere varie										
	<u>3.0 Densità 70 ÷ 150</u>	0,72	5,14	0,6 0,5	4,40 3,67	4,40 3,67	5,46 4,28	5,46 4,37	5,46 4,46		
	3.1 Industrie trasformazione materie prime										
	3.2 Industrie manifatturiere varie										
	<u>Classe B: densità > 150</u>	da Allegato 2.3	9,55 *80 150 5,09	0,5 0,5	3,44 3,44	3,44 3,44	3,88 3,88	3,88 3,88	3,88 3,88		
	1.1 Industrie trasformazione materie prime										
	1.2 Industrie manifatturiere varie										

NOTE: (1) Per i Piani Particolareggiati il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computo metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti e non dovrà risultare in ogni caso inferiore al valore in vigore per le concessioni singole sopra riportate.

N.B.: Gli oneri sono ancora da moltiplicare per i parametri relativi agli insediamenti residenziali di cui alla tabella C allegata alla delibera del C.R. n° 179/4170 del 26/5/1977 (vedi la TABELLA RIASSUNTIVA C)



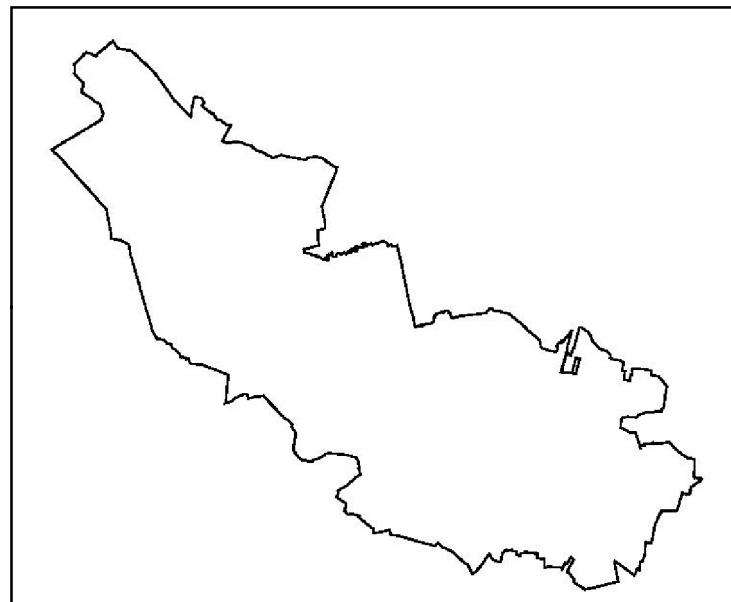
COMUNE di TRINO

PROVINCIA DI VERCELLI

REGOLAMENTO INERENTE LA CONTRIBUZIONE
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE,
DEI COSTI DI COSTRUZIONE
E DELLA MONETIZZAZIONE

Adozione: D.C.C. n. 35 del 29/11/2021

Aggiornamento: D.C.C. n.29 del 27/07/2023



PROGETTO:

SMA
PROGETTI
Corsso Moncalieri, 56
10133 Torino

Il Sindaco

Daniele Pane

Il Segretario Comunale

Anna Actis Caporale

Il Responsabile del Procedimento

Anna Rosa Ottone

Data: Novembre 2021

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE	3
Art. 1 - Oggetto	3
Art. 2 - Tempo della determinazione del contributo	3
Art. 3 - Procedimento.....	3
TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE	4
Art. 4 - Determinazione dell'importo	4
Art. 5 - Esclusioni.....	4
Art. 6 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.....	4
Art. 7 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie.....	5
Art. 8 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività	5
Art. 9 - Interventi residenziali	6
Art. 10 - Interventi non residenziali	6
Art. 11 - Oneri integrativi per le attività produttive.....	6
Art. 12 - Oneri per attività economiche particolari.....	7
Art. 13 - Destinazioni miste.....	7
Art. 14 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 15 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	8
Art. 16 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	9
Art. 17 - Oneri di urbanizzazione primaria nei Permessi Convenzionati e negli S.U.E.	9
Art. 18 - Deducibilità degli oneri di urbanizzazione primaria nei Permessi Convenzionati e negli S.U.E.	9
Art. 19 - Piani esecutivi convenzionati e Permessi di costruire convenzionati.....	10
Art. 20 - Esenzioni	11
Art. 21 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione	11
TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	12
Art. 22 - Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso	12
Art. 23 Esenzioni dall'applicazione del contributo straordinario ...	13
TITOLO IV – COSTO DI COSTRUZIONE	13
Art. 24 - Contributo del Costo di Costruzione	13

TITOLO V – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, RATEIZZAZIONE E SANZIONI.....	17
Art. 25 - Corresponsione del contributo di costruzione e rateizzazione (Permesso di costruire).....	17
Art. 26 - Corresponsione del contributo di costruzione Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)	17
Art. 27 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	18
Art. 28 - Procedure per l'applicazione delle sanzioni	18
TITOLO VI – MONETIZZAZIONE.....	19
Art. 29 - Monetizzazione delle aree a servizio	19
Art. 30 - Monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi	19
TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI.....	21
Art. 31 - Emissione delle reversali	21
Art. 32 - Finalità degli oneri di urbanizzazione	22
Art. 33 - Aggiornamenti ISTAT	22
Art. 34 - Entrata in vigore.....	22

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 - Oggetto

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 2 - Tempo della determinazione del contributo

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 3 - Procedimento

Alla domanda di titolo abilitativo (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio lavori asseverata) sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritte dal progettista e dal richiedente.

Alla domanda di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio lavori asseverata è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo il quale deve ritenersi approvato, salvo diversa determinazione del Comune da notificare al richiedente rispettivamente entro il termine per il rilascio del permesso a costruire ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e della comunicazione di inizio lavori asseverata.

In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 4 - Determinazione dell'importo

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle Tabelle Riassuntive: A OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI*, B OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*, C OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*.

Ogni cinque anni 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.

Art. 5 - Esclusioni

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.

Art. 6 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

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 e, in assenza di opere edilizie, 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.

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.

È fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1, lett. a). Il passaggio dell'immobile dall'una all'altra categoria elencata nella legge regionale 8 luglio 1999 n. 19 articolo 8 relativo ad unità immobiliari che non superano i 700 mc e che siano compatibili con le

NTA del vigente PRGC e/o strumenti urbanistici esecutivi sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati secondo quanto previsto dal presente articolo.

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*).

Art. 7 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente articolo, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino ai valori tabellari di entrambe le destinazione d'uso, più la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

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.

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*).

Art. 8 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività

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

Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999 n. 19 e sm.i., articolo 6 si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della segnalazione

certificata di inizio attività in variante; per le altre si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

Art. 9 - Interventi residenziali

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento calcolato ai sensi del regolamento edilizio comunale vigente.

Il contributo per gli interventi per attività residenziali è calcolato sulla base della tabella riassuntiva A OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI*.

Nell'ipotesi di interventi caratterizzati da modesta entità, ovvero con incremento non superiore a 25 mq di superficie linda di pavimento, il contributo si applica nella misura di un terzo del contributo sintetico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria stimato per le zone di espansione della succitata tabella.

Art. 10 - Interventi non residenziali

Per gli interventi non residenziali il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Superficie netta dell'intervento.

Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della tabella riassuntiva B OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*.

Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della tabella riassuntiva C OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*.

Per le attività produttive previste nelle aree urbanistiche CE si applicano gli oneri previsti per gli insediamenti produttivi.

Art. 11 - Oneri integrativi per le attività produttive

Per le sole attività produttive l'onere da versare per le opere "Necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi" in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è definito mediante l'applicazione di un contributo forfettario pari al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria calcolato mediante l'uso delle tabelle riassuntive del presente regolamento. Tale onere non è scomputabile.

Art. 12 - Oneri per attività economiche particolari

Attività produttive di tipo avanzato

Ai fini del presente regolamento, sono considerati interventi per attività produttive di tipo avanzato le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione. Il contributo per tale tipo di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali di cui alla tabella riassuntiva B OO.UU. *COMPLESSI VI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 3% per ogni addetto impiegato, fino ad un massimo cumulativo pari al 33%.

Attività commerciali

Unicamente per le attività di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150mq) localizzate nel centro storico è possibile applicare un coefficiente riduttivo pari al 25%.

Art. 13 - Destinazioni miste

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

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso compatibili diverse da quelle principali, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

Art. 14 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 45, comma 1 del D.L. 201/2011 (convertito con la L n.214 del 22 dicembre 2011) si prevede che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di

urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Di conseguenza, qualora sussistano opere di urbanizzazione scomputabili necessarie all'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati, il privato può procedere direttamente alla realizzazione di tali opere. In mancanza di opere di urbanizzazione a scomputo, al Comune saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione previsti dalle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Lo scomputo avviene sulla base delle disposizioni di legge vigenti al momento della sua applicazione.

I contributi derivanti dal costo di costruzione e dalle monetizzazioni non sono scomputabili.

Art. 15 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

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.

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 al successivo articolo 25.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

Art. 16 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fideiussione rilasciata anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

La fideiussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 30%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Art. 17 - Oneri di urbanizzazione primaria nei Permessi Convenzionati e negli S.U.E.

Per tutti gli interventi sottoposti a Permesso Convenzionato o a S.U.E. il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computi metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti (in base alle previsioni dei piani) da sottoporre alla preventiva approvazione dei competenti uffici comunali; in ogni caso tale valore non dovrà risultare inferiore al valore tabellare corrispondente all'intervento privato richiesto.

Art. 18 - Deducibilità degli oneri di urbanizzazione primaria nei Permessi Convenzionati e negli S.U.E.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. mediante la preventiva formazione di S.U.E., devono essere integralmente realizzate a carico del promotore dell'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate sono scomputabili dal solo valore calcolato secondo le procedure di cui al precedente art. 4 a condizione che esse risultino individuate e/o richiamate dal P.R.G.C..

In particolare non possono considerarsi scomputabili le strade a fondo cieco e/o di servizio ai singoli lotti fondiari, nonché tutte quelle opere configurabili come semplici allacciamenti privati ai servizi infrastrutturali.

**Art. 19 - Piani esecutivi convenzionati e Permessi di costruire
convenzionati**

La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

Gli uffici comunali stabiliscono le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.

Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 21, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere computato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dagli articoli precedenti, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.

Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fideiussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al successivo articolo 25.

Per quanto compatibili tali disposizioni, individuate per i piani esecutivi convenzionati, sono da applicarsi anche per i permessi di costruire convenzionati.

Art. 20 - Esenzioni

I contributi per le opere di urbanizzazione non sono dovuti nei seguenti casi:

- per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

Art. 21 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione

Per gli interventi di recupero di volumi esistenti ricadenti nelle aree A1r1, A1r2, A2r, A3r, A4r, A5r dell'I.U.A. è applicata una riduzione del 20% agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati mediante l'uso delle tabelle riassuntive (A, B e C) e di quella sinottica.

In conformità con quanto previsto agli artt. 4.1 e 4.3 dell'Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale, per i fabbricati compresi nelle categorie da E.1 a E.7 di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/93, sono previsti i seguenti incentivi:

- a) per gli edifici di nuova costruzione, in caso di edifici classificabili con Attestato di Prestazione Energetica quali A3 o superiori si prevede una riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione primaria.
- b) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, comportanti un efficientamento energetico dei fabbricati esistenti sono previste le seguenti agevolazioni:

- riduzione del 10% degli OO.UU. primaria in caso di una riduzione del 25% del valore di Epgl;
- riduzione del 20% degli OO.UU. primaria in caso di una riduzione del 50% del valore di Epgl, oppure il conseguimento della classe energetica A1 o superiore.

Le agevolazioni di cui sopra sono concesse fatto salvo comunque il raggiungimento di un valore minimo di EPgl $\leq 2,00$ kWh/m² anno.

Sugli edifici esistenti, è consentito realizzare un intervento di efficientamento energetico anche parziale, ottenendo comunque la parte di incentivo proporzionale all'efficacia energetica dell'intervento stesso nel raggiungimento del valore EPgl (indice di prestazione energetica globale in kWh/m² anno) del fabbricato.

TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Art. 22 - Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

In ottemperanza ai disposti di cui alla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, il contributo straordinario è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

I parametri stabiliti dalla Regione Piemonte relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse.

Per la definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione si faccia riferimento alla metodologia e ai parametri contenuti all'interno dell'ALLEGATO A di cui alla D.C.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, così come modificata e integrata dalla D.C.R.

n. 55-8666 del 29 marzo 2019, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i..

Art. 23 Esenzioni dall'applicazione del contributo straordinario

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguitamento 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 in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

TITOLO IV – COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 24 - Contributo del Costo di Costruzione

Il costo di costruzione non è dovuto:

per le categorie: industriale – produttivo – artigianale;

per i seguenti interventi:

A) **LAVORI VARI**

- lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (ex art. 31, lett. a), b), c) della Legge 05.08.1978, n. 457 ed ex art. 13, lett. a), b), c) della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.);

- interventi relativi ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 48, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i., come modificato dall'art. 44 della L.R. n. 61 del 06.12.1984, (vedi dall'art. 8, comma 4 della Legge Regionale 08.07.1999, n. 19, quindi il mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie, che non implichi variazione tra le categorie di cui al comma 1 dell'articolo sopra citato e relative ad unità inferiori a 700 mc è opera libera);
- interventi di cui all'art. 7 della Legge 09.01.1989, n. 13 e s.m.i. (abbattimento barriere architettoniche);
- interventi di cui all'art. 9 della Legge 24.03.1989, n. 122 e s.m.i. (disposizioni in materia di parcheggi);
- interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. (ex art. 7 della Legge 25.03.1982, n. 94 e s.m.i.);
- interventi di cui all'art. 7 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (ex. art. 9, lett. f) della Legge n. 10 del 28.01.1977 e s.m.i.) – attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e/o enti istituzionalmente competenti;
- interventi di cui all'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (ex art. 7 comma 1 della Legge 28.01.1977, n. 10 e s.m.i.) - riduzione o esonero dal contributo di costruzione;
N.B.: si precisa che nel significato sostanziale del termine "edifici unifamiliari", deve intendersi l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia, completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello, che pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avendo in comune i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma;
- interventi di cui all'art. 18 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (ex. art. 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 e s.m.i.) – edilizia convenzionata;
- interventi di cui all'art. 19 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (ex. art. 10 della Legge 28.01.1977, n. 10 e s.m.i.) – attività produttive/artigianali;
- interventi per la sistemazione di locali e/o fabbricati, finalizzati alla creazione di servizi e attrezzature di uso pubblico, di proprietà e/o gestione privata e gestiti per uso collettivo, interessati da atti pubblici convenzionali che ne sanciscono la disponibilità.

Il costo di costruzione **è dovuto**:

per le seguenti categorie:

- residenziale – commerciale – direzionale – turistico/ricettivo;

- agricolo che non rientra nell'esonero di cui all'art. 17 comma 3 lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. (ex art. 9 lett. A) della Legge 10/1977 s.m.i.);

per i seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia (art. 10 D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.);
- frazionamenti (art. 10 D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.);
- mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 48, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i., come modificato dall'art. 44 della L.R. 06.12.1984, n. 61, (vedi dall'art. 8, comma 5 della Legge Regionale 08.07.1999, n. 19, quindi i mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui al comma 1 dell'articolo sopra citato).

B) NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

- per le nuove costruzioni residenziali il nuovo costo di costruzione è fissato in €/mq annualmente sulla base di quanto deliberato dalla Regione Piemonte;
- di applicare le aliquote relative alla determinazione del contributo sul costo di costruzione, così come definite nelle tabelle A e B della Deliberazione Regionale del 21.6.1994 n. 817-8294.

C) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica **l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione**, determinato ex art. 6 ultimo comma, della Legge 28.1.1977, n.10, come previsto dal punto 6) del testo coordinato della delibera C.R. n. 320-6962 del 27 luglio 1982, sulla base dell'elenco prezzi di cui all'Elenco Prezzi Materiali ed Opere Edili, successivamente citato;
- per l'individuazione dell'aliquota del contributo di costruzione fa fede la destinazione oggetto di richiesta.

D) REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI, MANUFATTI IN GENERE E LAVORI VARI

Per i seguenti interventi è fissata al 5% l'aliquota da applicare al costo documentato di costruzione:

- per le autorimesse, depositi, ripostigli, tettoie, centrali termiche ad uso privato, e bassi fabbricati in genere, da realizzare con concessione separate, costruiti esternamente a corpi di fabbrica esistenti;
- per realizzazione di dehors (esclusi quelli stagionali),
- per realizzazione piscine private (escluse quelle smontabili);
- per realizzazione di soppalchi in genere;
- per realizzazioni che comportano un aumento di superficie coperta (ad esempio porticati, terrazzi e similari).

Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengono ricompresi nei prezzi sopra indicati, il computo metrico estimativo potrà essere sostituito da una quantificazione “a corpo” basata su comprovate verifiche di mercato e sottoscritta da tecnico abilitato progettista.

E) INTERVENTI RICADENTI IN AREE OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

Per i seguenti interventi è fissata al 5% l'aliquota da applicare al costo di costruzione:

- per gli interventi residenziali e non, ricadenti in aree oggetto di piani esecutivi, in attuazione di convenzioni per la rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per programmi di prioritario interesse individuato dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali.

Per la determinazione del valore degli interventi edilizi di cui è caso, i computi metrici saranno redatti facendo riferimento ai prezzi medi contenuti nell'Elenco Prezzi Materiali ed Opere Edili, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 214-33440 del 28.3.1994, da aggiornarsi annualmente come stabilito dalla legge 24.12.1993, n. 537.

Si confermano le seguenti aliquote relative al costo documentato di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

- a) l'aliquota del 5% del costo di costruzione per edifici di interesse turistico ricettivo non di lusso;
- b) l'aliquota del 6% del costo di costruzione per gli edifici di cui alla precedente lett. a), ma di lusso;
- c) l'aliquota del 5% del costo di costruzione per edifici commerciali;
- d) l'aliquota del 7% del costo di costruzione per edifici a carattere direzionali (uffici, banche, sedi di rappresentanza, ecc.) qualunque sia loro entità e la loro ubicazione nel territorio.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato nei modi sopra indicati, potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del tecnico abilitato progettista.

TITOLO V – CORRESPONDENCE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, RATEIZZAZIONE E SANZIONI

Art. 25 - Correspondence del contributo di costruzione e rateizzazione (Permesso di costruire)

La quota del contributo di costruzione deve essere corrisposta prima del rilascio del Permesso di costruire, per intero, oppure, in caso di pagamento rateizzato, con le modalità di seguito illustrate:

- a) la prima rata, pari al 40%, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire;
- b) la seconda rata, pari al 30%, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- c) la terza rata, pari al restante 30%, entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire stesso, nell'intesa che, per ottenere il rilascio del permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare al competente ufficio comunale, oltre alla quietanza di versamento della prima rata, anche apposito impegno assunto mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della rimanente somma da corrispondere e sulla quale saranno applicati gli interessi legali con decorrenza dalla data di versamento della prima rata.

Art. 26 - Correspondence del contributo di costruzione Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

Nel caso di Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) onerosa, il pagamento del contributo di costruzione dovuto deve essere effettuato in un'unica soluzione prima dell'inizio dei lavori.

Art. 27 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Il pagamento deve essere effettuato entro trenta giorni dalla data di richiesta di pagamento. Trascorsi 60 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce viene definito con archiviazione, previo avviso all'interessato.

In caso di ritardato versamento del contributo di costruzione, verranno applicate le seguenti sanzioni:

- a) se il pagamento avviene tra i 30 e i 60 giorni dalla data di richiesta di pagamento lo stesso dovrà essere maggiorato della corresponsione degli interessi legali in mora;
- b) se il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni lo stesso dovrà essere maggiorato dalla corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali;

Le misure di cui alle lettere a) e b) precedenti non sono cumulativa.

Nel caso di versamenti rateizzati, le sanzioni di cui sopra saranno applicate ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento tramite sistema tracciabile previsto dal Comune.

Art. 28 - Procedure per l'applicazione delle sanzioni

L'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera b) dell'articolo 27 deve essere preceduta dal formale invito a corrispondere il contributo dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione che, in difetto, sarà dato avvio al procedimento sanzionatorio come sopra definito.

Scaduto il termine predetto, il Comune archivia il procedimento amministrativo senza alcuna ulteriore notifica all'interessato.

Qualora l'importo del contributo di costruzione venga rateizzato ed il pagamento delle rate successive alla prima non venga effettuato, il Comune procederà in via ingiuntiva al recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

TITOLO VI – MONETIZZAZIONE

Art. 29 - Monetizzazione delle aree a servizio

La monetizzazione delle aree a servizio, dove espressamente ammessa dal P.R.G.C., avverrà mediante il pagamento di un corrispettivo calcolato come prodotto dei mq di area a servizio da monetizzare per un valore unitario di acquisizione dell'area a servizio, secondo la seguente tabella:

Ambito di intervento per interventi in:		Valore monetizzazione (€/mq)
1	CENTRO STORICO	170,00
2	AREE RESIDENZIALI (Acr)	80,00
3	AREE RESIDENZIALI (B1r)	70,00
4	AREE RESIDENZIALI (C4r)	55,00
5	AREE RESIDENZIALI (B2r)	35,00
6	CASCINE	15,00
7	AREE PRODUTTIVE	25,00

Art. 30 - Monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi

Gli importi della monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi sono definiti in funzione:

- a) del fabbisogno di parcheggi;
- b) del valore unitario della monetizzazione.

Nello specifico:

a) il fabbisogno di parcheggi, compresa l'ipotesi di ampliamento della superficie di somministrazione del pubblico esercizio, è computato secondo il metodo di calcolo seguente:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (S) [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A1
S ≤ 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25 < S ≤ 50	N = 1 + 0,08 * (A-25)
50 < S ≤ 100	N = 3 + 0,1 * (A-50)
S > 100	N = 8 + 0,12 * (A-100)

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (S) [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E LOCALIZZAZIONI L1
S ≤ 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35 < S ≤ 50	N = 1 + 0,08 * (A-35)
50 < S ≤ 100	N = 3 + 0,1 * (A-50)
S > 100	N = 8 + 0,12 * (A-100)

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al numero dei mq necessari per 1 singolo parcheggio.

Per la determinazione della superficie a parcheggio da monetizzare, il valore del numero di stalli così determinato è da moltiplicarsi alla dimensione unitaria attribuita al singolo posto auto di 26 mq;

b) l'importo base per la monetizzazione dei parcheggi necessari ad ogni singolo intervento è determinato moltiplicando la superficie complessiva, determinata con le modalità di cui al precedente punto a), per il valore unitario di monetizzazione, stabilito in **90 €/mq**. Anche questo importo andrà attualizzato secondo gli indici ISTAT, coerentemente con gli altri oneri contenuti nel presente documento.

Gli importi dovranno essere corrisposti all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'apertura e per il trasferimento di sede dell'esercizio o della presentazione della denuncia di ampliamento della superficie, nei casi previsti dagli indirizzi regionali.

Il pagamento degli stessi, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato in un periodo massimo di 12 mesi.

Se l'importo rateizzato supera il valore di Euro 3.000,00 deve essere presentata apposita fideiussione bancaria o assicurativa.

In caso di rateizzazione ogni singola rata non potrà avere cadenza superiore a mesi 2.

L'importo di ciascuna rata è definito sulla base della divisione dell'importo dovuto per il numero di rate.

Le rate si calcolano al lordo dell'interesse legale secondo il tasso vigente al momento della quantificazione iniziale del totale dovuto.

Il mancato pagamento di quanto dovuto ai fini della monetizzazione costituisce causa di diniego dell'autorizzazione o di sospensione della stessa nei casi di mancato pagamento degli importi rateizzati.

Nell'ipotesi di cessazione per rinuncia dell'autorizzazione, se gli importi per la monetizzazione sono stati rateizzati, sono da corrispondere gli importi dovuti fino alla data della cessazione per rinuncia.

Nelle ipotesi di trasferimento, il fabbisogno dei parcheggi è dovuto in relazione all'intera superficie se la nuova sede è ubicata in una tipologia di addensamento diversa da quella di provenienza e solo sull'eventuale ampliamento di superficie se la tipologia di addensamento è la stessa.

Nel caso di subingresso nella titolarità dell'autorizzazione a seguito di affitto d'azienda, l'obbligazione eventualmente rateizzata grava in solido sul titolare e sul gestore dell'azienda.

Nel caso di subingresso nella titolarità dell'autorizzazione a seguito di cessione o altra forma di trasferimento dell'azienda, l'obbligazione eventualmente rateizzata grava sul subentrante.

Nel caso di reintestazione dell'autorizzazione, alla procedura amministrativa non può essere dato seguito qualora vi siano delle morosità nei pagamenti dovuti per la monetizzazione dei parcheggi.

Nel caso in cui sia stata ammessa la rateizzazione degli importi, il subingresso nella titolarità o nella gestione, ovvero la reintestazione dell'autorizzazione, non è autorizzato nel caso in cui ci siano delle morosità nei pagamenti.

Nel caso di apertura o ampliamento di un esercizio pubblico all'interno di un centro commerciale autorizzato, non è richiesta la verifica dello standard.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 31 - Emissione delle reversali

Gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, relativi a ogni singola pratica edilizia a carattere oneroso, sono comunicati all'Ufficio Finanziario.

Nel caso di procedimento sanzionatorio, dovranno essere comunicati all'Ufficio Finanziario i dati necessari per procedere alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Art. 32 - Finalità degli oneri di urbanizzazione

I proventi conseguenti ai titoli abilitativi a carattere oneroso saranno utilizzati dal Comune nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Tali risorse economiche saranno finalizzate, nel rispetto di ogni singolo bilancio annuale di previsione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Art. 33 - Aggiornamenti ISTAT

Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare tutti i valori relativi a:

- gli oneri di urbanizzazione (tabelle riassuntive: A OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI*, B OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI*, C OO.UU. *COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*);
- le monetizzazioni;

in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Art. 34 - Entrata in vigore

Tali disposizioni sono applicabili dal quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio del Comune, anche per le pratiche non ancora definite.

TABELLA SINOTTICA DI CONVERSIONE

RAGGRUPPAMENTO	ZONA URBANISTICA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	TABELLE RIASSUNTIVE OO.UU.			NOTE
			Tabella	Destinazione d'uso	Classi di intervento definite dal P.R.G.	
1	2	3	4	5	6	7
I Aree consolidate	A1r.1 A1r.2 A2r A3r A4r A5r Acr B2r B1p B1p/f B1p/in B2p B1tc	r p1 p2 p4 p5 c1 c2 d1 d2 tr1 tr2 tr3 tr4 tr5 tr6 tr7 a1 a4	A	Residenziale	a)	Selezionare il valore in funzione del tipo di intervento e della localizzazione
			C	Produttiva	a)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
			C	Produttiva	a)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
			C	Produttiva	a)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
			C	Produttiva	a)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
			B	Commerciale	b)	Selezionare il valore in funzione della superficie netta
			B	Commerciale	a)	Selezionare il valore in funzione della superficie netta
			B	Direzionale	a)	---
			B	Direzionale	a) e b)	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Agricola	?	---
			B	Agricola	?	---
II Aree di completamento	B1r.1 B1r.2 B1r.3 B1r.4 B3r C4r	r p5 c2 d1 d2 tr1 tr2 tr4 tr5 tr6	A	Residenziale	b)	Selezionare il valore in base all'indice fondiario netto (ifn)
			C	Produttiva	b)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
			B	Commerciale	a)	Selezionare il valore in funzione della superficie netta
			B	Direzionale	a)	---
			B	Direzionale	a)	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---
			B	Tur. ricettiva	---	---

RAGGRUPPAMENTO	ZONA URBANISTICA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	TABELLE RIASSUNTIVE OO.UU.			NOTE
			Tabella	Destinazione d'uso	Classi di intervento definite dal P.R.G.	
1	2	3	4	5	6	7
III Aree di espansione	C5r.1 C5r.2 C6r B3p D4p D5p	r	A	Residenziale	c)	Selezionare il valore in base all'indice territoriale (it)
		p1	C	Produttiva	b)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
		p2	C	Produttiva	b)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
		p4	C	Produttiva	b)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
		p5	C	Produttiva	b)	Selezionare il valore in funzione della densità (mq/add), del tipo di industria interessata e del numero di addetti
		c1	B	Commerciale	b)	Selezionare il valore in funzione della superficie netta
		c2	B	Commerciale	b)	Selezionare il valore in funzione della superficie netta
		d1	B	Direzionale	b)	---
		d2	B	Direzionale	b)	---
		tr2	B	Tur. ricettiva	---	---
		tr3	B	Tur. ricettiva	---	---
		tr4	B	Tur. ricettiva	---	---
		tr7	B	Tur. ricettiva	---	---

Istruzioni per l'uso:

- 1) Individuare la ZONA URBANISTICA attribuita all'area di intervento.
- 2) All'interno del riquadro selezionato con la precedente operazione, scegliere il rigo relativo alla DESTINAZIONE D'USO dell'intervento previsto.
- 3) Tramite i riferimenti della quarta, quinta e sesta colonna, individuare il valore degli OO.UU. tenendo conto delle ulteriori specificazioni ivi previste.
- 4) Leggere la colonna NOTE ed applicare l'eventuale COEFFICIENTE DI RIDUZIONE posto nell'apposita colonna.
- 5) Controllare le disposizioni previste dalle Disposizioni Regolamentari.

TABELLA RIASSUNTIVA A: OO.UU. COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (€/mc)

DESTINAZIONI D'USO	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE DAL P.R.G.	OO.UU.1		OO.UU.2 (P.C.)		OO.UU.2 (S.U.E.)		OO.UU. COMPLESSIVI (P.C.) (S.U.E.)		COEFFICIENTI DI RIDUZIONE PER INTERVENTI SU AREE PUBBLICHE
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione:									
	1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5 x 8,60 = 4,30	0,5 x 6,66 = 3,33	0,5 x 6,18 = 3,09		8,00	7,00			
	2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8 x 8,60 = 6,88	0,8 x 6,66 = 5,32	0,8 x 6,18 = 4,95		12,00	12,00		Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di superficie	0,7
	3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5 x 8,60 = 4,30	0,5 x 6,66 = 3,33	0,5 x 6,18 = 3,09		8,00	7,00		Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di proprietà	0,8
	4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8 x 8,60 = 6,88	0,8 x 6,66 = 5,32	0,8 x 6,18 = 4,95		12,00	12,00		Interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7, legge 28/1/1977 n° 10	0,8
	b) aree di completamento (ifn = indice fondiario netto):									
	ifn < 1,00 mc/mq	1,0 x 8,60 = 8,60	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		15,00	15,00			
	1,00 < ifn < 2,00 mc/mq	0,8 x 8,60 = 6,88	0,8 x 6,66 = 5,32	0,8 x 6,18 = 4,95		12,00	12,00			
	ifn > 2,00 mc/mq	1,0 x 8,60 = 8,60	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		15,00	15,00			
	c) aree di espansione (it = indice territoriale):									
DEST. RURALI SPECIALI	it < 1,00 mc/mq	1,5 x 8,60 = 12,90	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		20,00	19,00			
	1,00 < it < 1,50 mc/mq	1,0 x 8,60 = 8,60	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		15,00	15,00			
	it > 1,50 mc/mq	1,5 x 8,60 = 12,90	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		20,00	19,00			
EDIFICI RURALI SPECIALI	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della legge 28/1/77 n° 10	1,0 x 8,60 = 8,60	1,0 x 6,66 = 6,66	1,0 x 6,18 = 6,18		15,00	15,00			---

N.B.: Per i Piani Particolareggiati il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computo metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti e non dovrà risultare in ogni caso inferiore al valore in vigore per le concessioni singole sopra riportate.

TABELLA RIASSUNTIVA B: OO.UU. COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI (€/mq)

DESTINAZIONI D'USO	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE DAL P.R.G.	OO.UU.1			OO.UU.2 (P.C.)			OO.UU.2 (S.U.E.)			OO.UU. COMPLESSIVI (P.C.) (S.U.E.)		COEFF. DI RIDUZ. PER INT. SU AREE PUBBLICHE		
INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI	a) Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico				0,3 x 27,51 = 8,25			0,3 x 21,30 = 6,39			15,00		---		
	b) Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico				0,25 x 27,51 = 6,88			0,25 x 21,30 = 5,32			12,00		---		
INSEDIAMENTI COMMERCIALI	a) Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Superficie netta S < 200 mq	1,0 x 27,51 = 27,51	1,0 x 5,32 = 5,32	1,0 x 4,95 = 4,95							33,00		Interventi ricadenti in aree "167" 0,9	
		Superficie netta 200 < S < 2.000 mq	1,0 x 33,01 = 33,01	1,0 x 5,32 = 5,32	1,0 x 4,95 = 4,95							38,00			
		Superficie netta S > 2.000 mq	1,0 x 41,27 = 41,27	1,0 x 5,32 = 5,32	1,0 x 4,95 = 4,95							47,00			
	b) Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Superficie netta S < 200 mq	0,5 x 27,51 = 13,76	0,5 x 5,32 = 2,66	0,5 x 4,95 = 2,47							16,00			
		Superficie netta 200 < S < 2.000 mq	0,5 x 33,01 = 16,51	0,5 x 5,32 = 2,66	0,5 x 4,95 = 2,47							19,00			
		Superficie netta S > 2.000 mq	0,5 x 41,27 = 20,63	0,5 x 5,32 = 2,66	0,5 x 4,95 = 2,47							23,00			
INSEDIAMENTI DIREZIONALI	a) Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico				1 x 41,27 = 41,27	1 x 5,32 = 5,32	1 x 4,95 = 4,95				47,00		0,9		
	b) Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico				0,5 x 41,27 = 20,63	0,5 x 5,32 = 2,66	0,5 x 4,95 = 2,47				23,00				
ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO												Onere medio di 1,5 €/mq		---	

N.B.: Per i Piani Particolareggiati il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computo metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti e non dovrà risultare in ogni caso inferiore al valore in vigore per le concessioni singole sopra riportate.

TABELLA RIASSUNTIVA C: OO.UU. COMPLESSIVI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (€/mq)

DESTINAZIONI D'USO	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE DAL P.R.G.	OO.UU. 1	OO.UU. 2 (P.C.) **	OO.UU. 2 (S.U.E.) **	OO.UU. COMPLESSIVI (P.C.)				OO.UU. COMPLESSIVI (S.U.E.)				COEFF. DI RIDUZIONE PER INTERVENTI SU AREE PUBBLICHE			
					< 50	50÷200	200÷1000	> 1000	< 50	50÷200	200÷1000	> 1000				
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	<p>a) - Zone industriali di riordino</p> <p>- Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente</p> <p>- Zone artigianali di riordino</p>	<u>Classe A: densità < 150 mq/add</u>														
		1.0 Densità < 40														
		1.1 Industrie trasformazione materie prime	0,8 x 8,80 = 7,04	0,8 x 2,27 = 1,82	0,8 x 2,11 = 1,69	9,00	9,00	9,00	9,00	7,00	9,00	9,00	9,00			
		1.2 Industrie meccaniche	0,8 x 7,34 = 5,87	0,8 x 1,89 = 1,51	0,8 x 1,76 = 1,41	7,00	7,00	7,00	7,00	6,00	7,00	7,00	7,00			
		1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica	0,8 x 5,14 = 4,11	0,8 x 1,33 = 1,06	0,8 x 1,23 = 0,99	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00			
		2.0 Densità 40 ÷ 70														
		2.1 Industrie trasformazione materie prime	0,8 x 5,87 = 4,70	0,8 x 1,51 = 1,21	0,8 x 1,41 = 1,13	6,00	6,00	6,00	6,00	5,00	6,00	6,00	6,00			
		2.2 Industrie manifatturiere varie	0,8 x 5,14 = 4,11	0,8 x 1,33 = 1,06	0,8 x 1,23 = 0,99	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00			
		3.0 Densità 70 ÷ 150														
		3.1 Industrie trasformazione materie prime	0,8 x 4,40 = 3,52	0,8 x 1,14 = 0,91	0,8 x 1,06 = 0,84	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00			
		3.2 Industrie manifatturiere varie	0,8 x 3,67 = 2,93	0,8 x 0,95 = 0,76	0,8 x 0,88 = 0,70	3,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	4,00			
	<p>b) - Zone industriali di nuovo impianto attrezzato</p> <p>- Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</p>	<u>Classe B: densità > 150 mq/add</u>														
		1.1 Industrie trasformazione materie prime	0,8 x 1,83 = 1,47	0,8 x 0,47 = 0,38	0,8 x 0,44 = 0,35	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00			
		1.2 Industrie manifatturiere varie	0,8 x 1,83 = 1,47	0,8 x 0,47 = 0,38	0,8 x 0,44 = 0,35	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00			
		1.0 Densità < 40												Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865:	 - con diritto di superficie 0,8 - con diritto di proprietà 0,9	
		1.1 Industrie trasformazione materie prime *	1,0 x 8,80 = 8,80	1,0 x 2,27 = 2,27	1,0 x 2,11 = 2,11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00			
		1.2 Industrie meccaniche	1,0 x 7,34 = 7,34	1,0 x 1,89 = 1,89	1,0 x 1,76 = 1,76	9,00	9,00	9,00	9,00	7,00	9,00	9,00	9,00			
		1.3 Ind. meccaniche di precis. elettr. - ottica	1,0 x 5,14 = 5,14	1,0 x 1,33 = 1,33	1,0 x 1,23 = 1,23	6,00	6,00	6,00	6,00	5,00	6,00	6,00	6,00			
		2.0 Densità 40 ÷ 70														
		2.1 Industrie trasformazione materie prime	1,0 x 5,87 = 5,87	1,0 x 1,51 = 1,51	1,0 x 1,41 = 1,41	7,00	7,00	7,00	7,00	6,00	7,00	7,00	7,00			
		2.2 Industrie manifatturiere varie	1,0 x 5,14 = 5,14	1,0 x 1,33 = 1,33	1,0 x 1,23 = 1,23	6,00	6,00	6,00	6,00	5,00	6,00	6,00	6,00			
		3.0 Densità 70 ÷ 150														
		3.1 Industrie trasformazione materie prime	1,0 x 4,40 = 4,40	1,0 x 1,14 = 1,14	1,0 x 1,06 = 1,06	6,00	6,00	6,00	6,00	4,00	5,00	5,00	5,00			
		3.2 Industrie manifatturiere varie	1,0 x 3,67 = 3,67	1,0 x 0,95 = 0,95	1,0 x 0,88 = 0,88	4,00	4,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00			
	<p>b) - Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</p>	<u>Classe B: densità > 150 mq/add</u>														
		1.1 Industrie trasformazione materie prime	1,0 x 1,83 = 1,83	1,0 x 0,47 = 0,47	1,0 x 0,44 = 0,44	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	4,00	4,00	4,00			
		1.2 Industrie manifatturiere varie	1,0 x 1,83 = 1,83	1,0 x 0,47 = 0,47	1,0 x 0,44 = 0,44	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	4,00	4,00	4,00			

N.B.: Per i Piani Particolareggiati il valore dell'onere di urbanizzazione primaria deve essere valutato con il metodo della stima analitica diretta mediante computo metrici estimativi eseguiti sui progetti delle opere effettivamente occorrenti da sottoporre alla preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti e non dovrà risultare in ogni caso inferiore al valore in vigore per le concessioni singole sopra riportate.

* Gli impianti per la produzione di energia rinnovabile, di dimensioni superiori a 100 Kwp, non pertinenziali a complessi edili e produttivi già esistenti, ma destinati alla produzione di energia da commercializzare, sono equiparati a tale categoria. Gli oneri di urbanizzazione afferenti a tale tipologia di impianti sono da calcolarsi per il solo importo relativo alle OO.UU. 1.

** Tali valori sono da moltiplicare al coefficiente per n° addetti occupati nell'industria, come nell'Allegato 3.2.1 e3.2.2.