

COMUNE DI BORGIO TICINO

Provincia di Novara



REGOLAMENTO SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SULL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 28/11/2007
Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 63 del 20/12/2022



TITOLO I

CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni

1. La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta in presenza di un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione. E' altresì oneroso qualsiasi altro intervento edilizio per il quale sia previsto un importo o tariffa nelle tabelle di riferimento approvato dall'organo e/o ufficio comunale competente;

2. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamento;
- c) demolizione e ricostruzione;
- d) ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso e/o aumento delle unità immobiliari;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) mutamento della destinazione d'uso.

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19 (residenziali, commerciali, turistico/ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

4. Nei casi di nuove costruzioni in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo le spese di urbanizzazione sono quelle derivanti dalla stima approvata col piano esecutivo e secondo le regole stabilite in convenzione. In caso di realizzazione diretta di cui al successivo articolo 3, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà comunque tenuto alla realizzazione di tutte le opere necessarie all'insediamento anche se il loro valore risultasse superiore all'importo complessivo suddetto, senza che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale ulteriore riconoscimento economico.

Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione

1. Gli "OO.UU.", sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle redatte dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Borgo Ticino.

2. La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuti sarà eseguita sulla base dei criteri stabiliti dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio. In particolare:

- 1) Negli interventi residenziali il volume da assoggettare a contributo coincide con quello utilizzato per le verifiche urbanistiche;
- 2) Negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), l'onere di urbanizzazione è applicato alla superficie utile netta di calpestio.
- 3) Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.

Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. A richiesta dell'interessato, è consentito realizzare direttamente opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano

Regolatore in cui l'intervento è compiuto, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per "OO.UU.". Tale valutazione spetta, alla Giunta Comunale con specifico atto deliberativo.

2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata sulla base di progetto esecutivo e computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario OOPP Regione Piemonte ultimo aggiornamento disponibile, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere urbanizzative da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso. Progetto e computo sono proposti dal richiedente l'atto di assenso, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune, se esistenti e sono soggetti a permesso di costruire.

3. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzionamento, con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, tra il titolare e l'Amministrazione Comunale, secondo lo schema approvato dall'Organo Comunale competente, contenente essenzialmente:

- 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- 2) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
- 3) le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera inclusa l'IVA e le spese tecniche stabilite in via forfettaria nel 10% dell'importo delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;
- 5) le modalità per il collaudo e trasferimento delle opere al Comune.

4. Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 3, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso di costruire o entro i termini diversamente stabiliti nella. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 3, punto 3).

6. Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse da parte del Direttore dei Lavori. Successivamente ed entro il termine di 30 giorni dall'ultimazione, salvo motivate proroghe, si dovrà consegnare la documentazione di collaudo da sottoporre al controllo da parte degli uffici comunali competente per l'accettazione. L'accettazione deve essere espressamente assunta nell'atto di svincolo delle garanzie e polizze consegnate e non potrà in nessun caso intendersi consolidata per silenzio assenso.

Art.4 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

1. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19, cioè quando il fabbricato o una porzione di esso vengono utilizzati in maniera diversa da quello autorizzato nei titoli abilitativi all'edificazione ed utilizzo, ovvero, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (es. atti di proprietà).

2. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto all'ottenimento del titolo edilizio eventualmente previsto dalle norme vigenti, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera a) dell'art.48 della L.R. n.56/77 e s.m.i., che prevede che non è necessario acquisire un titolo edilizio, per mutamenti di destinazione d'uso, in assenza di interventi edilizi, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi. In tal caso è necessaria la comunicazione al comune di detto mutamento di destinazione d'uso, accompagnata da copia della ricevuta di avvenuta variazione catastale e della ricevuta di versamento in autoliquidazione del contributo di costruzione di cui al successivo comma 3.

3. In caso di mutamento della destinazione d'uso è prevista l'applicazione di un contributo pari alla differenza tra la tariffa relativa alla destinazione preesistente e quella afferente al cambio d'uso relativo alla nuova destinazione, con le tariffe vigenti alla data della comunicazione. Nulla è dovuto nel caso di conguaglio in negativo per l'Amministrazione Comunale.

4. In caso di contestuale intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia" si applicherà la tariffa relativa alla nuova destinazione e tipologia di intervento in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo.

Art.5 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base all'art.7 della legge 24.12.1993, n.537 l'aggiornamento ed adeguamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione deve essere disposto ogni quinquennio da parte dei comuni sulla base delle disposizioni regionali, ad oggi non ancora emanate e, pertanto, aggiornabili soltanto sulla base della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



TITOLO II CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.6 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione

1. I decreti ministeriali e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
4. Le varianti ai titoli edilizi determinano un ricalcolo del contributo per costo di costruzione nel caso in cui vengano variati i parametri che hanno determinato il calcolo originario (scheda ministeriale) o l'integrazione del contributo stesso nel caso in cui aumenti l'importo dei lavori eseguiti (computo metrico estimativo).

Art.7 – Misura del contributo

1. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata secondo i seguenti criteri:
 - a) per tutte le **nuove costruzioni a destinazione residenziale** o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si **procederà mediante calcolo parametrico** c.d. “scheda ministeriale” (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996;
 - b) per tutti gli interventi sugli **edifici esistenti a destinazione residenziale**, applicando l'aliquota del **5% su 1/3 del costo dell'intervento** determinato mediante computo metrico estimativo;
 - c) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli **interventi sugli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva** applicando l'aliquota del **6% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
 - d) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli **interventi sugli edifici esistenti a destinazione commerciale** applicando l'aliquota del **5% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
 - e) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli **edifici esistenti a destinazione direzionale** applicando l'aliquota del **7% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
2. Ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali.
3. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi informativi delle OO.PP. Piemonte ultimo aggiornato oppure altro prezzario ufficiale eventualmente ritenuto idoneo a discrezione dell'ufficio competente, in caso di esigua entità delle opere tale da rendere eccessivamente ridondante l'attività tecnica connessa all'utilizzo del prezzario regionale a favore di prezzari più sintetici.

Art.8 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base alla D.C.R. n.345-19066 del 10.12.1996 l'aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere applicato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

TITOLO III NORME COMUNI

Art.9 – Tempo di riferimento

1. I contributi di costruzione sono calcolati con riferimento alla data del rilascio dei titoli edilizi, ovvero al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso, nonché alla data di presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99. Si intende per data del rilascio quella di sottoscrizione del titolo da parte dell'autorità comunale competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Art.10 – Tempi di pagamento

1. I contributi di costruzione devono essere corrisposti in un'unica rata, da versare alla Tesoreria del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio dei titoli o al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso o della comunicazione di mutamento d'uso senza opere, quando l'importo dei contributi medesimi non superi i 1.500,00 euro complessivamente.

2. Quando l'importo dei contributi di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, in tre rate eguali semestrali, di cui la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio dei titoli o al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso; la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data del rilascio dei titoli o al momento dell'acquisita efficacia delle istanze per silenzio assenso del secondo semestre successivo alla data del rilascio dei titoli o al momento dell'acquisita efficacia delle istanze per silenzio; La rateizzazione non dà luogo a interessi ed il saldo è comunque dovuto nel caso in cui i lavori terminino prima della scadenza delle rateizzazioni.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda, terza rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa avente le caratteristiche di cui al successivo art.11 e rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi.

4. La garanzia fidejussoria deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse, dall'art.42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

5. Restano salve le determinazioni recate dalle eventuali convenzioni urbanistiche stipulate.

6. Resta la facoltà per il richiedente, in caso di motivate necessità riferite a importi molto elevati superiori al 60% del reddito annuo lordo del nucleo familiare del richiedente derivante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, oppure, a situazioni di disagio sociale accertato o in ragione di altre motivazioni di evidente interesse pubblico di chiedere al Consiglio Comunale una rateizzazione con scadenze e suddivisioni differenti che in ogni caso non potrà eccedere i limiti fissati dall'art. 16 comma 3° del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. per quanto riguarda la quota relativa a costo di costruzione, ed i limiti di ragionevolezza per la quota relativa alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione.

7. Il mancato pagamento delle rate è verificato anche in sede di presentazione della segnalazione certificata di agibilità ed eventuali irregolarità in merito danno titolo alla sospensione dell'istanza.

Art.11 – Caratteristiche e voltura delle garanzie

1. Le garanzie, sotto forma di fideiussorie bancaria o polizza assicurativa, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Deve essere intestata in modo chiaro e preciso alle stesse persone che beneficeranno dei titoli edilizi;
- b) Deve essere redatta su appositi stampati o su carta intestata dell'Ente Fideiussore e firmata dal suo Legale Rappresentante;
- c) Deve essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.
- d) Deve contenere espressamente l'indicazione di validità illimitata sino a espresso atto di svincolo della polizza e/o garanzia da parte dell'Ente beneficiario, vale a dire che non sono mai ed in nessun caso ritenute idonee polizze a scadenza limitata nel tempo che possono decadere per meccanismi di silenzio assenso;
- e) Deve essere estesa al pagamento delle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art.42 del D.P.R. n. 380/2001 (maggiorazione massima 40%) e quindi contenere una esplicita dicitura che garantisca tale copertura. L'importo delle sanzioni deve essere, quindi, ricompreso nell'importo complessivo garantito.

2. L'eventuale trasferimento degli immobili e dei titoli a rateizzazione in corso presuppone l'assunzione di una nuova garanzia a carico del nuovo obbligato principale, fatto salvo che si proceda eventualmente al

saldo di tutte le rate mancanti; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane, in caso contrario, responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

3. In caso di varianti a titoli con rateizzazione in corso è consentito, nel caso sia necessario un ricalcolo del contributo di costruzione, procedere saldando ogni debenza a conguaglio e svincolando le garanzie in essere, oppure procedere ad una nuova rateizzazione nel rispetto dei commi ed articoli precedenti.

Art.12 – Destinazioni d'uso

1. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione;

2. Ai fini dell'applicazione delle tariffe di cui al presente regolamento si precisano i seguenti criteri sulle destinazioni d'uso:

a) assimilate a residenziale, convivenze quali ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, che non svolgano attività commerciale, non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio, uffici privati, studi professionali non aperti al pubblico;

b) assimilati al commerciale, agenzie immobiliari, ambulatori privati, uffici e studi medici aperti al pubblico, ristoranti, bar e assimilabili, autosilos e parcheggi privati a pagamento, stazioni di servizio e distributori di carburante, autolavaggi, concessionarie veicoli;

c) assimilati ad attività produttive le attività artigianali di servizio quali, parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli, con la sola eccezione per eventuali locali specificamente destinati alla vendita di prodotti finiti i quali sono assimilati a commerciale;

d) assimilati a turistico ricettivi, spa e centri benessere;

3. in caso di attività promiscue e non fisicamente separabili ed esercitabili in ambienti separati, si applica il criterio della prevalenza.

TITOLO IV SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.13 – Sanzioni applicabili

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art.42 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; il mancato versamento nei termini stabiliti del contributo dovuto comporta:

a) l'aumento in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b) l'aumento in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) l'aumento in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. In caso di rateizzazione, la richiesta di pagamento dei contributi di costruzione ha valore formale di richiesta di pagamento delle rate successive.

Art.14 – Procedure di applicazione delle sanzioni

1. L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità: accertata l'avvenuta scadenza del termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto o l'avvenuto pagamento in ritardo rispetto a tale termine, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative dando giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per presentare la quietanza di pagamento del contributo dovuto e dell'importo sanzionatorio.

2. Decorso i termini di cui al precedente comma, l'Autorità Comunale procede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente comunale.



TITOLO V

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I TITOLI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Art.15 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
2. Per i casi di gratuità ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo è dovuto in misura pari. Per gli altri casi di gratuità dove non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo sul costo di costruzione determinato in misura pari.
3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte, fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di "sanatoria".
4. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria" detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
5. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di titoli in sanatoria per tali edifici ed opere, dato atto della loro finalità atta ad assolvere pubbliche necessità e/o erogare servizi di pubblico interesse, la sanzione viene determinata nella misura minima di € 516,00 fatto salvo il contrasto con specifiche disposizione di legge di gerarchia superiore al presente regolamento.

Art.15.bis – Criteri per la determinazione della sanzione per il rilascio della compatibilità paesaggistica

1. Ai fini del rilascio della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 comma 5° del d.Lgs 42/2004 e s.m.i. si intende come danno arrecato il valore di mercato del bene danneggiato o distrutto in maniera irreparabile o il costo effettivo della sua riparazione compreso di ogni onere e spesa tasse e spese tecniche incluse;
2. Nel caso di beni e/o opere dal valore generico e non quantificabile si applica il criterio del profitto conseguito, per profitto conseguito è da intendersi il 20% del costo delle opere abusivamente realizzate incidenti sul vincolo calcolato con il prezziario OO.PP. Piemonte ultimo aggiornamento;
3. in ogni caso la sanzione minima applicabile non può essere inferiore ad € 516,00;
4. la sanzione di cui al presente articolo è indipendente e distinta da quella di cui all'articolo precedente;

TITOLO VI

NORME GENERALI SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ESISTENTE

Art. 16 – Regolamentazione sottotetti

1. Nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione (fatto salvo leggi Regionali e Nazionali in Materia di recupero dei sottotetti) di edifici residenziali con formazione di sottotetti funzionalmente collegati a mezzo di scale o collocati sul medesimo piano delle parti dell'edificio costituente SLP (superficie lorda di pavimento) secondo le indicazioni del Regolamento edilizio, i richiedenti sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione come locali accessori, ovvero con una riduzione del 30% sull'importo della nuova edificazione residenziale;

2. Nei casi in cui tali locali siano, con altezza media ponderale misurata "sotto-travetto" inferiore o uguale a mt 2,40 e con un rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8 è dovuta solamente la quota del contributo afferente al costo di costruzione;

Art. 17 – Realizzazione abitazioni di pertinenza agli edifici artigianali.

1. Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazioni di edifici artigianali che prevedano la realizzazione di abitazioni, dovrà essere previsto nell'atto di impegno unilaterale, redatto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per il vincolo ad uso pubblico delle aree a standard, un apposito articolo che preveda l'impossibilità di vendere le unità immobiliari separatamente o che possano essere affittate a terze persone che non siano dipendenti dell'unità artigianale esistente. Qualora non occorra sottoscrivere l'atto di impegno unilaterale in quanto già garantite le aree a standard ed il progetto preveda la realizzazione delle unità residenziali dovrà essere comunque sottoscritto atto di impegno registrato trascritto per il vincolo di pertinenzialità all'attività artigianale.

Art. 18 – Criteri per il calcolo del contributo di costruzione per, tettoie, bassi fabbricati e locali accessori

1. Per la realizzazione di tettoie e bassi fabbricati aperti su almeno due lati e non costituenti pertanto un volume chiuso è dovuto il contributo di costruzione solamente per la quota afferente il costo di costruzione documentato con scheda ministeriale;

2. Per la realizzazione di bassi fabbricati e locali accessori chiusi su tre e quattro lati, ma non costituenti SLP, è dovuto il contributo di costruzione per la quota afferente il costo di costruzione documentato con scheda ministeriale e per la quota afferente gli oneri di urbanizzazioni applicato la tariffa della nuova costruzione residenziale ridotta del 30%;

3. Tali fabbricati accessori devono essere accatastati in maniera distinta dall'abitazione ed individuati catastalmente, a seconda di casi, nella categorie del "gruppo C" e precisamente tra la C/2, C/6 o C/7;

Art. 19 – Criteri per il calcolo della volumetria edificabile in aree residenziali di nuovo impianto.

1. Nel caso di interventi di nuova edificazione in aree residenziali di nuovo impianto dovrà essere applicato il seguente procedimento al fine del calcolo della volumetria edificabile: occorrerà moltiplicare la superficie territoriale ST (superficie catastale inserita nel SUE) per l'indice territoriale IT il quale darà una volumetria teorica che permetterà di calcolare gli standard di piano; tale quantità, in base alla L.R. 56/77 dovrà essere suddivisa per un coefficiente che è pari a 90 e moltiplicato per 25. Il Valore ottenuto darà la superficie a standard minima richiesta per lo strumento urbanistico esecutivo.

Formula $(ST * IT) / 90 * 25 = mq. Standard$

A questo punto per il calcolo delle superficie fondiaria SF occorrerà dedurre dalla superficie territoriale ST le aree a standard calcolate e le eventuali viabilità pubbliche individuate cartograficamente dal PRGC.

Formula $SF = ST - Standard - viabilità Pubblica$

Il Volume massimo edificabile sarà dato dal prodotto della superficie fondiaria SF moltiplicato l'indice fondiario IF.

Formula $Volume = SF * IF$

Dopo tale verifica il volume utilizzabile per l'edificazione sarà quello più restrittivo calcolato utilizzando l'indice fondiario o l'indice territoriale.



Nel caso in cui la normativa vigente dell'area oggetto di SUE non abbia l'indicazione dei due indici edificatori si utilizzerà il solo indice territoriale.

Resta inteso che qualora il PRGC preveda graficamente una dotazione maggiore di aree a standard rispetto a quelle calcolate dovrà essere garantita ed utilizzata la peggiorativa.

Per le Aree soggette a SUE che risultano frazionate a seguito di variante, l'attribuzione dei parametri di volume e di superficie coperta dovranno essere assegnati in quota millesimale calcolati in base alla superficie territoriale in possesso rispetto alla superficie territoriale del SUE originario.

Art. 20 – Criteri per il calcolo dell'area a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 negli interventi a carattere commerciale ed industriale/artigianale.

Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione di edifici a destinazione artigianale/industriale e commerciale al fine del calcolo della superficie a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 dovrà essere utilizzata quale altezza del fabbricato un'altezza virtuale pari a mt. 3,00 riferita ad ogni piano.

Formula **SLP (superficie lorda di pavimento) * 3 * n. piani / 10 = mq. Parcheggio.**

Art. 21 – Applicazione del regolamento

L'applicazione del presente regolamento, a seguito di aggiornamento con deliberazione del consiglio comunale n. 63 del 20/12/2022 è fissata per il 15/01/2023 e verrà applicato alle nuove istanze, nonché alle istanze depositate presso il Comune e non ancora rilasciate.



INDICE

Art.	pag.
Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni.....	2
Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione.....	2
Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	2
Art.4 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso.....	3
Art.5 – Aggiornamento delle tariffe.....	3
Art.6 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione	4
Art.7 – Misura del contributo	4
Art.8 – Aggiornamento delle tariffe.....	4
Art.9 – Tempo di riferimento.....	5
Art.10 – Tempi di pagamento	5
Art.11 – Caratteristiche e voltura delle garanzie.....	5
Art.12 – Destinazioni d'uso.....	6
Art.13 – Sanzioni applicabili	6
Art.14 – Procedure di applicazione delle sanzioni.....	6
Art.15 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria	7
Art.15.bis – Criteri per la determinazione della sanzione per il rilascio della compatibilità paesaggistica	7
Art. 16 – Regolamentazione sottotetti	8
Art. 17 – Realizzazione abitazioni di pertinenza agli edifici artigianali.....	8
Art. 18 – Criteri per il calcolo del contributo di costruzione per, tettoie, bassi fabbricati e locali accessori.....	8
Art. 19 – Criteri per il calcolo della volumetria edificabile in aree residenziali di nuovo impianto.....	8
Art. 20 – Criteri per il calcolo dell'area a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 negli interventi a carattere commerciale ed industriale/artigianale.....	9
Art. 21 – Applicazione del regolamento.....	9

COMUNE DI BORGIO TICINO

Provincia di Novara



REGOLAMENTO SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SULL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 28/11/2007
Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 63 del 20/12/2022



TITOLO I CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni

1. La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta in presenza di un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione. E' altresì oneroso qualsiasi altro intervento edilizio per il quale sia previsto un importo o tariffa nelle tabelle di riferimento approvato dall'organo e/o ufficio comunale competente;

2. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamento;
- c) demolizione e ricostruzione;
- d) ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso e/o aumento delle unità immobiliari;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) mutamento della destinazione d'uso.

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19 (residenziali, commerciali, turistico/ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

4. Nei casi di nuove costruzioni in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo le spese di urbanizzazione sono quelle derivanti dalla stima approvata col piano esecutivo e secondo le regole stabilite in convenzione. In caso di realizzazione diretta di cui al successivo articolo 3, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà comunque tenuto alla realizzazione di tutte le opere necessarie all'insediamento anche se il loro valore risultasse superiore all'importo complessivo suddetto, senza che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale ulteriore riconoscimento economico.

Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione

1. Gli "OO.UU.", sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle redatte dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Borgo Ticino.

2. La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuti sarà eseguita sulla base dei criteri stabiliti dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio. In particolare:

- 1) Negli interventi residenziali il volume da assoggettare a contributo coincide con quello utilizzato per le verifiche urbanistiche;
- 2) Negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), l'onere di urbanizzazione è applicato alla superficie utile netta di calpestio.
- 3) Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.

Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. A richiesta dell'interessato, è consentito realizzare direttamente opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano



Regolatore in cui l'intervento è compiuto, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per "OO.UU.". Tale valutazione spetta, alla Giunta Comunale con specifico atto deliberativo.

2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata sulla base di progetto esecutivo e computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario OOPP Regione Piemonte ultimo aggiornamento disponibile, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere urbanizzative da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso. Progetto e computo sono proposti dal richiedente l'atto di assenso, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune, se esistenti e sono soggetti a permesso di costruire.

3. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzionamento, con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, tra il titolare e l'Amministrazione Comunale, secondo lo schema approvato dall'Organo Comunale competente, contenente essenzialmente:

- 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- 2) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
- 3) le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera inclusa l'IVA e le spese tecniche stabilite in via forfettaria nel 10% dell'importo delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;
- 5) le modalità per il collaudo e trasferimento delle opere al Comune.

4. Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 3, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso di costruire o entro i termini diversamente stabiliti nella. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 3, punto 3).

6. Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse da parte del Direttore dei Lavori. Successivamente ed entro il termine di 30 giorni dall'ultimazione, salvo motivate proroghe, si dovrà consegnare la documentazione di collaudo da sottoporre al controllo da parte degli uffici comunali competente per l'accettazione. L'accettazione deve essere espressamente assunta nell'atto di svincolo delle garanzie e polizze consegnate e non potrà in nessun caso intendersi consolidata per silenzio assenso.

Art.4 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

1. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19, cioè quando il fabbricato o una porzione di esso vengono utilizzati in maniera diversa da quello autorizzato nei titoli abilitativi all'edificazione ed utilizzo, ovvero, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (es. atti di proprietà).

2. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto all'ottenimento del titolo edilizio eventualmente previsto dalle norme vigenti, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera a) dell'art.48 della L.R. n.56/77 e s.m.i., che prevede che non è necessario acquisire un titolo edilizio, per mutamenti di destinazione d'uso, in assenza di interventi edilizi, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi. In tal caso è necessaria la comunicazione al comune di detto mutamento di destinazione d'uso, accompagnata da copia della ricevuta di avvenuta variazione catastale e della ricevuta di versamento in autoliquidazione del contributo di costruzione di cui al successivo comma 3.

3. In caso di mutamento della destinazione d'uso è prevista l'applicazione di un contributo pari alla differenza tra la tariffa relativa alla destinazione preesistente e quella afferente al cambio d'uso relativo alla nuova destinazione, con le tariffe vigenti alla data della comunicazione. Nulla è dovuto nel caso di conguaglio in negativo per l'Amministrazione Comunale.

4. In caso di contestuale intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia" si applicherà la tariffa relativa alla nuova destinazione e tipologia di intervento in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo.

Art.5 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base all'art.7 della legge 24.12.1993, n.537 l'aggiornamento ed adeguamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione deve essere disposto ogni quinquennio da parte dei comuni sulla base delle disposizioni regionali, ad oggi non ancora emanate e, pertanto, aggiornabili soltanto sulla base della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



TITOLO II CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.6 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione

1. I decreti ministeriali e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
4. Le varianti ai titoli edilizi determinano un ricalcolo del contributo per costo di costruzione nel caso in cui vengano variati i parametri che hanno determinato il calcolo originario (scheda ministeriale) o l'integrazione del contributo stesso nel caso in cui aumenti l'importo dei lavori eseguiti (computo metrico estimativo).

Art.7 – Misura del contributo

1. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata secondo i seguenti criteri:
 - a) per tutte le **nuove costruzioni a destinazione residenziale** o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si **procederà mediante calcolo parametrico** c.d. “scheda ministeriale” (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996;
 - b) per tutti gli interventi sugli **edifici esistenti a destinazione residenziale**, applicando l'aliquota del **5% su 1/3 del costo dell'intervento** determinato mediante computo metrico estimativo;
 - c) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli **interventi sugli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva** applicando l'aliquota del **6% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
 - d) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli **interventi sugli edifici esistenti a destinazione commerciale** applicando l'aliquota del **5% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
 - e) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli **edifici esistenti a destinazione direzionale** applicando l'aliquota del **7% sul costo dell'intervento** determinato con computo metrico estimativo;
2. Ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali.
3. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi informativi delle OO.PP. Piemonte ultimo aggiornato oppure altro prezzario ufficiale eventualmente ritenuto idoneo a discrezione dell'ufficio competente, in caso di esigua entità delle opere tale da rendere eccessivamente ridondante l'attività tecnica connessa all'utilizzo del prezzario regionale a favore di prezzari più sintetici.

Art.8 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base alla D.C.R. n.345-19066 del 10.12.1996 l'aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere applicato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;



TITOLO III NORME COMUNI

Art.9 – Tempo di riferimento

1. I contributi di costruzione sono calcolati con riferimento alla data del rilascio dei titoli edilizi, ovvero al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso, nonché alla data di presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99. Si intende per data del rilascio quella di sottoscrizione del titolo da parte dell'autorità comunale competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Art.10 – Tempi di pagamento

1. I contributi di costruzione devono essere corrisposti in un'unica rata, da versare alla Tesoreria del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio dei titoli o al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso o della comunicazione di mutamento d'uso senza opere, quando l'importo dei contributi medesimi non superi i 1.500,00 euro complessivamente.

2. Quando l'importo dei contributi di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, in tre rate eguali semestrali, di cui la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio dei titoli o al momento della presentazione delle istanze per silenzio assenso; la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data del rilascio dei titoli o al momento dell'acquisita efficacia delle istanze per silenzio assenso del secondo semestre successivo alla data del rilascio dei titoli o al momento dell'acquisita efficacia delle istanze per silenzio; La rateizzazione non dà luogo a interessi ed il saldo è comunque dovuto nel caso in cui i lavori terminino prima della scadenza delle rateizzazioni.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda, terza rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa avente le caratteristiche di cui al successivo art.11 e rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi.

4. La garanzia fidejussoria deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse, dall'art.42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

5. Restano salve le determinazioni recate dalle eventuali convenzioni urbanistiche stipulate.

6. Resta la facoltà per il richiedente, in caso di motivate necessità riferite a importi molto elevati superiori al 60% del reddito annuo lordo del nucleo familiare del richiedente derivante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, oppure, a situazioni di disagio sociale accertato o in ragione di altre motivazioni di evidente interesse pubblico di chiedere al Consiglio Comunale una rateizzazione con scadenze e suddivisioni differenti che in ogni caso non potrà eccedere i limiti fissati dall'art. 16 comma 3° del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. per quanto riguarda la quota relativa a costo di costruzione, ed i limiti di ragionevolezza per la quota relativa alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione.

7. Il mancato pagamento delle rate è verificato anche in sede di presentazione della segnalazione certificata di agibilità ed eventuali irregolarità in merito danno titolo alla sospensione dell'istanza.

Art.11 – Caratteristiche e voltura delle garanzie

1. Le garanzie, sotto forma di fideiussorie bancaria o polizza assicurativa, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Deve essere intestata in modo chiaro e preciso alle stesse persone che beneficeranno dei titoli edilizi;
- b) Deve essere redatta su appositi stampati o su carta intestata dell'Ente Fideiussore e firmata dal suo Legale Rappresentante;
- c) Deve essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.
- d) Deve contenere espressamente l'indicazione di validità illimitata sino a espresso atto di svincolo della polizza e/o garanzia da parte dell'Ente beneficiario, vale a dire che non sono mai ed in nessun caso ritenute idonee polizze a scadenza limitata nel tempo che possono decadere per meccanismi di silenzio assenso;
- e) Deve essere estesa al pagamento delle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art.42 del D.P.R. n. 380/2001 (maggiorazione massima 40%) e quindi contenere una esplicita dicitura che garantisca tale copertura. L'importo delle sanzioni deve essere, quindi, ricompreso nell'importo complessivo garantito.

2. L'eventuale trasferimento degli immobili e dei titoli a rateizzazione in corso presuppone l'assunzione di una nuova garanzia a carico del nuovo obbligato principale, fatto salvo che si proceda eventualmente al



saldo di tutte le rate mancanti; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane, in caso contrario, responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

3. In caso di varianti a titoli con rateizzazione in corso è consentito, nel caso sia necessario un ricalcolo del contributo di costruzione, procedere saldando ogni debenza a conguaglio e svincolando le garanzie in essere, oppure procedere ad una nuova rateizzazione nel rispetto dei commi ed articoli precedenti.

Art.12 – Destinazioni d'uso

1. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione;

2. Ai fini dell'applicazione delle tariffe di cui al presente regolamento si precisano i seguenti criteri sulle destinazioni d'uso:

a) assimilate a residenziale, convivenze quali ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, che non svolgano attività commerciale, non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio, uffici privati, studi professionali non aperti al pubblico;

b) assimilati al commerciale, agenzie immobiliari, ambulatori privati, uffici e studi medici aperti al pubblico, ristoranti, bar e assimilabili, autosilos e parcheggi privati a pagamento, stazioni di servizio e distributori di carburante, autolavaggi, concessionarie veicoli;

c) assimilati ad attività produttive le attività artigianali di servizio quali, parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli, con la sola eccezione per eventuali locali specificamente destinati alla vendita di prodotti finiti i quali sono assimilati a commerciale;

d) assimilati a turistico ricettivi, spa e centri benessere;

3. in caso di attività promiscue e non fisicamente separabili ed esercitabili in ambienti separati, si applica il criterio della prevalenza.

TITOLO IV SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.13 – Sanzioni applicabili

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art.42 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; il mancato versamento nei termini stabiliti del contributo dovuto comporta:

a) l'aumento in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b) l'aumento in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) l'aumento in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. In caso di rateizzazione, la richiesta di pagamento dei contributi di costruzione ha valore formale di richiesta di pagamento delle rate successive.

Art.14 – Procedure di applicazione delle sanzioni

1. L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità: accertata l'avvenuta scadenza del termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto o l'avvenuto pagamento in ritardo rispetto a tale termine, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative dando giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per presentare la quietanza di pagamento del contributo dovuto e dell'importo sanzionatorio.

2. Decorso i termini di cui al precedente comma, l'Autorità Comunale procede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente comunale.



TITOLO V

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I TITOLI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Art.15 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
2. Per i casi di gratuità ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo è dovuto in misura pari. Per gli altri casi di gratuità dove non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo sul costo di costruzione determinato in misura pari.
3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte, fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di "sanatoria".
4. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria" detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
5. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di titoli in sanatoria per tali edifici ed opere, dato atto della loro finalità atta ad assolvere pubbliche necessità e/o erogare servizi di pubblico interesse, la sanzione viene determinata nella misura minima di € 516,00 fatto salvo il contrasto con specifiche disposizione di legge di gerarchia superiore al presente regolamento.

Art.15.bis – Criteri per la determinazione della sanzione per il rilascio della compatibilità paesaggistica

1. Ai fini del rilascio della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 comma 5° del d.Lgs 42/2004 e s.m.i. si intende come danno arrecato il valore di mercato del bene danneggiato o distrutto in maniera irreparabile o il costo effettivo della sua riparazione compreso di ogni onere e spesa tasse e spese tecniche incluse;
2. Nel caso di beni e/o opere dal valore generico e non quantificabile si applica il criterio del profitto conseguito, per profitto conseguito è da intendersi il 20% del costo delle opere abusivamente realizzate incidenti sul vincolo calcolato con il prezziario OO.PP. Piemonte ultimo aggiornamento;
3. in ogni caso la sanzione minima applicabile non può essere inferiore ad € 516,00;
4. la sanzione di cui al presente articolo è indipendente e distinta da quella di cui all'articolo precedente;

TITOLO VI

NORME GENERALI SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ESISTENTE

Art. 16 – Regolamentazione sottotetti

1. Nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione (fatto salvo leggi Regionali e Nazionali in Materia di recupero dei sottotetti) di edifici residenziali con formazione di sottotetti funzionalmente collegati a mezzo di scale o collocati sul medesimo piano delle parti dell'edificio costituente SLP (superficie lorda di pavimento) secondo le indicazioni del Regolamento edilizio, i richiedenti sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione come locali accessori, ovvero con una riduzione del 30% sull'importo della nuova edificazione residenziale;

2. Nei casi in cui tali locali siano, con altezza media ponderale misurata "sotto-travetto" inferiore o uguale a mt 2,40 e con un rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8 è dovuta solamente la quota del contributo afferente al costo di costruzione;

Art. 17 – Realizzazione abitazioni di pertinenza agli edifici artigianali.

1. Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazioni di edifici artigianali che prevedano la realizzazione di abitazioni, dovrà essere previsto nell'atto di impegno unilaterale, redatto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per il vincolo ad uso pubblico delle aree a standard, un apposito articolo che preveda l'impossibilità di vendere le unità immobiliari separatamente o che possano essere affittate a terze persone che non siano dipendenti dell'unità artigianale esistente. Qualora non occorra sottoscrivere l'atto di impegno unilaterale in quanto già garantite le aree a standard ed il progetto preveda la realizzazione delle unità residenziali dovrà essere comunque sottoscritto atto di impegno registrato trascritto per il vincolo di pertinenzialità all'attività artigianale.

Art. 18 – Criteri per il calcolo del contributo di costruzione per, tettoie, bassi fabbricati e locali accessori

1. Per la realizzazione di tettoie e bassi fabbricati aperti su almeno due lati e non costituenti pertanto un volume chiuso è dovuto il contributo di costruzione solamente per la quota afferente il costo di costruzione documentato con scheda ministeriale;

2. Per la realizzazione di bassi fabbricati e locali accessori chiusi su tre e quattro lati, ma non costituenti SLP, è dovuto il contributo di costruzione per la quota afferente il costo di costruzione documentato con scheda ministeriale e per la quota afferente gli oneri di urbanizzazioni applicato la tariffa della nuova costruzione residenziale ridotta del 30%;

3. Tali fabbricati accessori devono essere accatastati in maniera distinta dall'abitazione ed individuati catastalmente, a seconda di casi, nella categorie del "gruppo C" e precisamente tra la C/2, C/6 o C/7;

Art. 19 – Criteri per il calcolo della volumetria edificabile in aree residenziali di nuovo impianto.

1. Nel caso di interventi di nuova edificazione in aree residenziali di nuovo impianto dovrà essere applicato il seguente procedimento al fine del calcolo della volumetria edificabile: occorrerà moltiplicare la superficie territoriale ST (superficie catastale inserita nel SUE) per l'indice territoriale IT il quale darà una volumetria teorica che permetterà di calcolare gli standard di piano; tale quantità, in base alla L.R. 56/77 dovrà essere suddivisa per un coefficiente che è pari a 90 e moltiplicato per 25. Il Valore ottenuto darà la superficie a standard minima richiesta per lo strumento urbanistico esecutivo.

Formula $(ST * IT) / 90 * 25 = mq. Standard$

A questo punto per il calcolo delle superficie fondiaria SF occorrerà dedurre dalla superficie territoriale ST le aree a standard calcolate e le eventuali viabilità pubbliche individuate cartograficamente dal PRGC.

Formula $SF = ST - Standard - viabilità Pubblica$

Il Volume massimo edificabile sarà dato dal prodotto della superficie fondiaria SF moltiplicato l'indice fondiario IF.

Formula $Volume = SF * IF$

Dopo tale verifica il volume utilizzabile per l'edificazione sarà quello più restrittivo calcolato utilizzando l'indice fondiario o l'indice territoriale.

Nel caso in cui la normativa vigente dell'area oggetto di SUE non abbia l'indicazione dei due indici edificatori si utilizzerà il solo indice territoriale.

Resta inteso che qualora il PRGC preveda graficamente una dotazione maggiore di aree a standard rispetto a quelle calcolate dovrà essere garantita ed utilizzata la peggiorativa.

Per le Aree soggette a SUE che risultano frazionate a seguito di variante, l'attribuzione dei parametri di volume e di superficie coperta dovranno essere assegnati in quota millesimale calcolati in base alla superficie territoriale in possesso rispetto alla superficie territoriale del SUE originario.

Art. 20 – Criteri per il calcolo dell'area a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 negli interventi a carattere commerciale ed industriale/artigianale.

Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione di edifici a destinazione artigianale/industriale e commerciale al fine del calcolo della superficie a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 dovrà essere utilizzata quale altezza del fabbricato un'altezza virtuale pari a mt. 3,00 riferita ad ogni piano.

Formula **SLP (superficie lorda di pavimento) * 3 * n. piani / 10 = mq. Parcheggio.**

Art. 21 – Applicazione del regolamento

L'applicazione del presente regolamento, a seguito di aggiornamento con deliberazione del consiglio comunale n. 63 del 20/12/2022 è fissata per il 15/01/2023 e verrà applicato alle nuove istanze, nonché alle istanze depositate presso il Comune e non ancora rilasciate.



INDICE

Art.	pag.
Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni.....	2
Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione.....	2
Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	2
Art.4 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso.....	3
Art.5 – Aggiornamento delle tariffe.....	3
Art.6 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione	4
Art.7 – Misura del contributo	4
Art.8 – Aggiornamento delle tariffe.....	4
Art.9 – Tempo di riferimento.....	5
Art.10 – Tempi di pagamento	5
Art.11 – Caratteristiche e voltura delle garanzie.....	5
Art.12 – Destinazioni d'uso.....	6
Art.13 – Sanzioni applicabili	6
Art.14 – Procedure di applicazione delle sanzioni.....	6
Art.15 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria	7
Art.15.bis – Criteri per la determinazione della sanzione per il rilascio della compatibilità paesaggistica	7
Art. 16 – Regolamentazione sottotetti	8
Art. 17 – Realizzazione abitazioni di pertinenza agli edifici artigianali.....	8
Art. 18 – Criteri per il calcolo del contributo di costruzione per, tettoie, bassi fabbricati e locali accessori.....	8
Art. 19 – Criteri per il calcolo della volumetria edificabile in aree residenziali di nuovo impianto.....	8
Art. 20 – Criteri per il calcolo dell'area a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 negli interventi a carattere commerciale ed industriale/artigianale.....	9
Art. 21 – Applicazione del regolamento.....	9