

# **COMUNE DI NOVARA**

**Servizio Governo del Territorio**

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

# **2019**

(Legge 28 gennaio 1977 n° 10, artt. 3, 5, 6, 7, 9, 10 – D.P.R. 6/6/2001 n° 380, artt. 16, 17, 19 – D.M. 10 maggio 1977 n° 801 – D.C.R. n° 179-4160 del 26 maggio 1977 – D.C.R. n° 240-8792 del 1/12/1977 – D.C.R. n° 320-6862 del 27/7/1982 – D.C.R. n° 560-9266 del 3/11/1983 – D.C.R. n° 817-8294 del 21/6/1994 – D.C.R. n° 345-19066 del 10/12/1996 – D.C.R. n° 615-1660 del 1/2/2000 – D.G.R. N° 22-2974 del 29/2/2016 – D.C.C. n° 19 del 17/4/2018 - D.C.C. n° \_\_/\_\_/\_\_\_\_)

Il Dirigente del Servizio  
Governo del Territorio  
Arch. Maurizio Foddai

Il Funzionario dell'Unità  
Edilizia Privata  
Arch. Elisabetta Rossi

## Articolo 1 - Generalità

- (1) L'attuazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compresi quelli di sostituzione edilizia, nonché i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, è soggetta alla corresponsione da parte del richiedente di un contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal D.P.R. 6/6/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni, artt. 16, 17, 19, dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801, dalle Deliberazioni del Consiglio Regionale sull'argomento, e in particolare la n° 179-4160 del 26 maggio 1977 e successive, nonché dalle deliberazioni degli organi del Comune, salvo i casi di gratuità espressamente previsti dal citato art. 17 del D.P.R. n° 380/2001.
- (2) Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione ed è determinato sulla base dei valori in vigore al momento del rilascio o formazione del titolo abilitativo (Permesso di costruire ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
- (3) Nei soli casi di interventi su costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali alla quota del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non è prevista la corresponsione della quota relativa al costo di costruzione, ma è aggiunto un contributo rapportato all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, come stabilito dall'art. 19, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001, da determinarsi secondo quanto precisato nei successivi articoli.
- (4) Il contributo di costruzione è limitato ai soli oneri di urbanizzazione nei casi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 17 del medesimo D.P.R..

## Articolo 2 – Quota relativa agli oneri di urbanizzazione

- (1) I valori di base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati in ragione dei costi effettivi delle opere medesime, dovendo sempre essere rispettato il principio per cui il contributo da versare in corrispettivo monetario non può essere inferiore al costo reale delle opere. Tale determinazione tiene conto anche dell'assetto del territorio comunale, dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione e delle previsioni del Piano Regolatore.
- (2) Gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione si applicano a ogni metro cubo di volume ovvero a ogni metro quadrato di superficie utile, così come definiti dal Regolamento Edilizio vigente e sue successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso individuate nelle tabelle parametriche adottate con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977 e sue successive modifiche e integrazioni, e con le modalità specificate dalle stesse nonché dai successivi articoli del presente Regolamento.
- (3) Detti importi sono aggiornati ogni cinque anni, in conformità all'art. 16, comma 6, del D.P.R. n° 380/2001 e s. m. e i., sulla base dei criteri e delle tabelle di cui alle sopra richiamate deliberazioni regionali e loro successive eventuali modifiche e integrazioni, nonché degli azionamenti previsti dal P.R.G. e della loro effettiva attuazione.
- (4) Per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre dunque fare riferimento alle tabelle approvate ogni cinque anni dal Comune, fatte salve le eccezioni e le precisazioni contenute negli articoli seguenti.

## Articolo 3 – Quota commisurata al costo di costruzione

- (1) La quota del contributo commisurata al costo di costruzione è determinata secondo i seguenti criteri:
  - a) negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, si applica il costo di costruzione per metro quadrato stabilito periodicamente dalla Regione, utilizzando le modalità, i parametri e i coefficienti di cui al D.M. 10/5/1977, che si richiama

integralmente, e delle allo stesso tabelle allegate, insieme con quelle allegate alla D.C.R. n° 817-8294 del 21/6/1994;

b) nelle ristrutturazioni di edifici residenziali, anche con incremento di volumetria, si applica una quota percentuale fissa del 5% ad 1/3 dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento, da redigersi sulla base dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte o, in alternativa, della Camera di Commercio di Milano, in vigore al momento del progetto;

c) negli interventi di sostituzione edilizia si applica quanto indicato alla precedente lettera a);

d) negli interventi che riguardano edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, secondo quanto indicato dalla D.C.R. n° 320-6862 del 27/6/1982, all'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento si applica una quota percentuale variabile dal 4% al 10%, ed in particolare:

- 4% per costruzioni e impianti destinati ad attività turistico-ricettive non di lusso
- 6% per costruzioni ed impianti destinati ad attività turistico-ricettive di lusso
- 5% per edifici destinati ad attività commerciali
- 10% per edifici destinati ad attività direzionali.

e) negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia di edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, alle percentuali di cui alla precedente lettera d) si applica una riduzione del 20%.

**(2)** Il contributo commisurato al costo di costruzione è aggiornato annualmente con determina dirigenziale sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte.

In mancanza delle stesse, si applicherà l'incremento percentuale rilevato dall'ISTAT relativo ai costi di costruzione.

#### **Articolo 4 – Contributo ex D.P.R. 380/2001, art. 19, comma 1**

**(1)** Nel caso di interventi con destinazione produttiva, industriale o artigianale, le opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi sono eseguite direttamente dal titolare del permesso di costruire. In alternativa le stesse vengono eseguite dal soggetto gestore del servizio con oneri a carico del titolare del permesso di costruire. L'eventuale preesistenza delle stesse dovrà essere attestata mediante dichiarazione asseverata del progettista dell'intervento.

**(2)** Le opere necessarie per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, sono eseguite direttamente dal titolare del permesso di costruire sulla base di un progetto da approvarsi contestualmente al rilascio dello stesso permesso.

#### **Articolo 5 – Modalità di pagamento**

**(1)** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti integralmente all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, oppure in quattro rate uguali semestrali, di cui la prima da versarsi all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo.

**(2)** Le rate successive alla prima devono essere garantite da parte del concessionario mediante polizza fidejussoria corrispondente alla somma degli importi delle rate non versate, aumentate del 10% per le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001 e smi, da produrre all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo.

**(3)** In caso di ritardato od omesso versamento degli oneri di urbanizzazione, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001.

**(4)** La quota del contributo di cui al precedente articolo 3 deve essere corrisposta integralmente all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, oppure con le seguenti modalità:

- il 50% entro ventiquattro mesi dal rilascio o formazione del titolo abilitativo, garantito da una polizza fidejussoria corrispondente all'intero importo, comprensivo anche della seconda rata, aumentato del 10% per le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001 e s.m.i., da produrre all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo;
- il 50% entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia di ultimazione lavori;
- nel caso in cui l'ultimazione dei lavori intervenga prima di ventiquattro mesi dal rilascio o formazione del titolo abilitativo, le due rate devono essere versate in una soluzione unica entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia di ultimazione dei lavori.

**(5)** In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di cui al presente articolo, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001.

### Articolo 6 - Scomputi

**(1)** Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, le convenzioni prevedono che il soggetto proponente si assuma l'onere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 2 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. In tal caso, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati sulla base di stime analitiche, tenendo conto che gli oneri per le opere di urbanizzazione indotta vanno in ogni caso aggiunti alle stime precedenti.

**(2)** Quando la convenzione prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire, queste devono essere progettate secondo le effettive necessità dell'area, e il loro ammontare è quindi indipendente dall'importo del contributo di costruzione determinabile tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche. L'importo di tali opere, individuato sulla base di un progetto da approvarsi da parte dei competenti organi comunali, esclusa l'I.V.A. e le spese tecniche, può essere scomputato dall'ammontare della sola quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, determinata tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche.

**(3)** L'importo da scomputare viene determinato applicando una riduzione forfettaria del 20% su quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere da eseguire direttamente, per il quale dovrà essere utilizzato l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento del progetto.

**(4)** Gli oneri relativi alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza e al collaudo delle opere sono a carico dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire e non sono scomputabili.

**(5)** I progetti delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità a tutte le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici.

In particolare, contestualmente alla proposta di S.U.E. o di I.E.U. e alla relativa bozza di convenzione, deve essere presentato uno studio di fattibilità tecnica ed economica; per l'approvazione finale deve essere presentato il progetto definitivo mentre il progetto esecutivo deve essere presentato dopo la stipulazione della convenzione, per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo.

**(6)** I progetti devono essere redatti in base ai disposti del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. per le parti ancora in vigore, nonché a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 14/09/2005 – Norme tecniche per le costruzioni e dal D.Lgs. 152/2006, e devono rispettare e prevedere quanto introdotto dal D.M. 24/12/2015 "Adozione dei criteri ambientali minimi per

*l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione di cantieri della pubblica amministrazione'.*

In particolare, lo studio di fattibilità tecnica ed economica deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 17 a 23 del D.P.R. 207/2010, e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza; il progetto definitivo deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 24 a 32 del D.P.R. 207/2010, e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza; il progetto esecutivo deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 33 a 43, del DPR 207/2010 e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza.

**(7)** L'esecuzione delle opere da parte dell'attuatore del S.U.E. o dello I.E.U. deve essere attuata in conformità ai disposti normativi specifici sulla materia in vigore al momento dell'affidamento e garantita tramite polizza fidejussoria di importo pari a quello risultante dal computo metrico estimativo approvato, aumentato dell'I.V.A..

**(8)** Nel caso di scomputo parziale, la differenza fra contributo dovuto e importo oggetto di scomputo deve essere versata a conguaglio secondo i tempi e le modalità indicate al precedente art. 5.

**(9)** In tutti i casi, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo fosse superiore alla quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, determinata tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche, la differenza non può essere compensata utilizzando la quota commisurata al costo di costruzione.

### Articolo 7 – Casi particolari

**(1)** I mutamenti di destinazione d'uso, con opere edili sono soggetti al versamento del contributo di costruzione, comprendente sia gli oneri di urbanizzazione, calcolati come differenza fra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione originaria, entrambe computate secondo i valori vigenti al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo, sia la quota relativa al costo di costruzione riferita alla destinazione finale di progetto, calcolata secondo quanto stabilito al precedente articolo 3, comma 1, lettera b) per la destinazione residenziale e lettera e) per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali.

**(2)** Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di unità superiori a 700 metri cubi, la differenza da versare è limitata alla sola quota del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

**(3)** Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di unità inferiori a 700 metri cubi, il contributo di costruzione non è dovuto.

**(4)** Nel caso in cui i mutamenti di destinazione d'uso vengano richiesti oltre otto anni dal rilascio o dalla formazione dell'agibilità, alla differenza del contributo si applica il coefficiente di cui alla Tabella C1 previsto per gli interventi di ristrutturazione.

**(5)** Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso delle residenze rurali in residenze civili, il contributo di cui al comma (1) è sempre dovuto in misura intera.

**(6)** Agli edifici destinati a strutture private per servizi assistenziali, socio sanitari si applica il contributo di costruzione previsto per gli edifici produttivi.

**(7)** Lo stesso tipo di contributo si applica anche alle attività culturali e sociali svolte da ONLUS e a quelle per le quali sia evidenziata, attraverso una convenzione con il Comune, la presenza di un pubblico interesse rilevante.

**(8)** Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, che non comportino né incrementi di volume o di S.U.L., né modifica della destinazione d'uso, né incremento degli abitanti teorici insediabili, e che di conseguenza non implicino un aggravio del carico urbanistico, il contributo dovuto è limitato alla sola quota relativa al costo di costruzione ridotta del 20%.

**(9)** Nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, comunque destinati, nonché agli interventi di recupero alla destinazione d'uso principale di spazi accessori altrimenti destinati, il contributo afferente alla destinazione in progetto, calcolato sulla base delle tabelle parametriche, si applica soltanto al volume o alla S.U.L. aggiuntivi o recuperati.

**(10)** Nel caso di sottotetti recuperati ai sensi della L.R. n° 16/2018, art. 6, il contributo di costruzione si calcola secondo quanto stabilito dal medesimo art. 6, comma 8, della stessa legge. Tale valore viene ridotto del 50%, soltanto nei casi previsti dall'art. 6, comma 9, della stessa legge.

**(11)** Nel caso di rustici recuperati ai sensi della L.R. n° 16/2018, art. 7, il contributo di costruzione è determinato secondo quanto previsto dal medesimo articolo 7 della stessa legge.

**(12)** Sono esentati dal pagamento del contributo i parcheggi realizzati nei locali siti al piano terreno dei fabbricati ovvero nel sottosuolo degli stessi, ai sensi della legge n° 122/89, art. 9, così come quelli che eccedono il rapporto di cui all'art. 4 della stessa legge, purché legati con atto di vincolo pertinenziale alle unità immobiliari del fabbricato medesimo.

**(13)** Nel caso di ricostruzione di edifici che abbiano subito rovina totale causata da eventi accidentali il contributo è dovuto per la parte eventualmente eccedente il volume o la S.U.L. originari, mentre per quest'ultima è limitato alla sola quota commisurata al costo di costruzione.

### ***Articolo 8 - Sanzioni***

**(1)** Nei casi di opere abusive, il valore venale da assumere quale riferimento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 34, comma 2, dall'articolo 37, commi 1 e 4, e dall'articolo 38, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i., è quello desumibile dalle tabelle dei valori delle aree edificabili redatte ai fini IMU e approvate annualmente dalla Giunta Comunale o, in alternativa, quando non vi sia incremento di volume o di superficie utile lorda, quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere medesime.

**(2)** Nei casi di opere abusive minori, riconducibili all'articolo 22, commi 1, 2 e 3, del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i., che non comportino incremento di volume o di superficie utile lorda, si assume quale valore venale di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, l'importo determinato secondo la modalità di calcolo di cui al precedente articolo 3, comma 14, lettera b), del presente Regolamento. In assenza di incremento volumetrico, l'importo della sanzione calcolato come sopra dovrà essere compreso, in ogni caso, tra un minimo di 516,00 euro ed un massimo di 5.160,00 euro. In caso si verifichi incremento volumetrico, l'importo della sanzione sarà calcolato con riferimento all'art. 33 e 34 del DPR 380/2001 e smi. (equivalente al doppio del contributo concessorio).

**(3)** Qualora gli importi relativi alle oblazioni e alle sanzioni previste dal Titolo IV, Capo 2, del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i., siano superiori a 3.000 Euro, la corresponsione della somma eccedente può anche avvenire in un numero massimo di dieci rate trimestrali. In tal caso, le rate successive alla prima devono essere garantite da parte del concessionario mediante polizza fidejussoria corrispondente alla somma degli importi delle rate non versate, aumentate degli interessi legali. Il relativo piano di rateizzazione dovrà essere approvato con determina dirigenziale.

### ***Articolo 9 – Cessione di aree per standard o loro monetizzazione***

**(1)** Fatto salvo quanto previsto nelle convenzioni, qualora un intervento edificatorio comporti l'obbligo della dismissione di aree da destinare a servizi, queste dovranno essere frazionate e cedute al Comune tramite atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire. In alternativa, ed unicamente in caso di comprovata difficoltà, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto da parte del richiedente un atto d'obbligo unilaterale alla cessione dell'area in oggetto, unitamente ad una polizza fidejussoria d'importo pari al valore dell'area,

assumendo come valore unitario quello desumibile dalle relative tabelle approvate dal Comune. Tale polizza sarà svincolata dal Comune soltanto in seguito all'effettiva cessione dell'area, che comunque dovrà essere formalizzata entro un anno dal rilascio del permesso per costruire.

**(2)** Ai sensi dell'art. 21, comma 4bis, della L.R. n° 56/77, qualora un intervento edificatorio comporti l'obbligo della dismissione di aree da destinare a servizi e tali aree non siano reperibili entro l'ambito interessato dall'intervento medesimo, è possibile, in alternativa, qualora consentito dal P.R.G., corrispondere al Comune il valore delle stesse, determinato sulla base delle relative tabelle approvate dal Comune.

**(3)** L'importo relativo alle monetizzazioni degli standard deve essere corrisposto integralmente all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, oppure in quattro rate uguali semestrali di pari importo, di cui la prima da versarsi all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo. In quest'ultimo caso, le rate successive alla prima devono essere garantite da parte del concessionario mediante polizza fidejussoria corrispondente alla somma degli importi delle rate non versate, aumentate degli interessi legali, da produrre all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, unitamente al versamento della prima rata.

**(4)** Ai sensi di quanto previsto dall'art. 21, comma 4, della L.R. n° 56/77, in alternativa alla cessione delle aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici, può essere fatto l'assoggettamento permanente a uso pubblico, da disciplinarsi con apposito atto.

**(5)** Per quanto concerne i corrispettivi per l'asservimento dei parcheggi richiesti in relazione all'insediamento degli esercizi di somministrazione, ai sensi della L.R. 38/2006, i rispettivi valori sono stabiliti nella misura del 30% dei valori di monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo quant'altro stabilito dai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 83 del 17/12/2012.

### Articolo 10 – Contributo Straordinario di Urbanizzazione

**(1)** In coerenza con il principio della perequazione urbanistica, e sulla base di quanto previsto sia dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n° 380/2001 e s. m. e i., sia dall'art. 12 bis, comma 4, lettera b), della L.R. n° 56/77, comma 4, che persegue l'equa distribuzione degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche di immobili (aree o edifici) operanti nell'ambito di un procedimento concertato pubblico/privato, agli immobili oggetto di tali trasformazioni viene attribuito un maggior valore da distribuire fra i proprietari dei medesimi e la collettività, concretizzando l'interesse pubblico nella realizzazione di opere, servizi, infrastrutture, standard aggiuntivi.

**(2)** Tale maggior valore viene quindi attribuito nel caso in cui, a seguito di varianti o deroghe, gli immobili acquisiscano maggiori potenzialità edificatorie, ovvero mutino la loro destinazione d'uso originaria.

**(3)** Tale maggior valore corrisponde al valore di trasformazione e cioè all'incremento del valore venale di detti immobili, conseguente alle potenzialità edificatorie e alle destinazioni d'uso generate attraverso il processo di trasformazione urbanistica, rispetto al loro valore iniziale, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le trasformazioni previste.

**(4)** Il contributo straordinario di cui al citato articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 viene determinato nella misura del 50% del suddetto maggior valore, anche in relazione alle indicazioni contenute nell'allegato A della D.G.R. 29 febbraio 2016 n° 22-2974 e sue eventuali successive modifiche e integrazioni.

In particolare il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) si basa sulla stima analitica del Valore di Trasformazione (**VT**), dato dalla differenza fra il Valore di Mercato (**VM1**) dell'immobile ottenibile dalla trasformazione e la sommatoria del Valore di Mercato (**VM0**) dell'immobile nelle condizioni originarie e il costo di trasformazione (**KT**), ed è il risultato della seguente formula:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

dove

**VT:** **Valore di trasformazione.** Si ottiene sottraendo al valore di mercato del prodotto edilizio, ottenibile attraverso la trasformazione, la sommatoria dei costi necessari a realizzare la sua trasformazione.

**VT0:** Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alle condizioni previste dalla disciplina urbanistica previgente.

**VT1:** Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alle condizioni previste dalla disciplina urbanistica modificata.

**VM:** **Valore di mercato.** È il valore di mercato degli immobili esistenti o edificabili secondo gli indici massimi e le destinazioni d'uso previsti dalla disciplina urbanistica vigente.

Nel caso in cui la disciplina urbanistica preveda destinazioni d'uso plurime e differenti, la determinazione del Valore di Mercato tiene conto delle percentuali massime previste con riferimento a ciascuna destinazione.

**VM0:** **Valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione.** Corrisponde al valore di mercato dell'immobile nel suo stato originario, ovvero in quello ottenibile dall'applicazione della disciplina urbanistica previgente, ricavato considerando il valore di mercato immobiliare massimo al metro quadrato del prodotto edilizio finale, da applicare alla superficie lorda edificabile per stato conservativo definito "normale", desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), mediate con le quotazioni rilevate da pubblicazioni specializzate, quali "*Il Consulente Immobiliare*", utilizzate per determinare i valori delle aree edificabili redatte ai fini IMU, ed applicando a questi, se del caso, i seguenti coefficienti di riduzione in relazione allo stato di conservazione:

ETÀ	STATO DI CONSERVAZIONE		
	BUONO	MEDIOCRE	SCARSO
Nuovo o recente (0 - 15 anni)	1 - 0,05	0,10	0,15
Media (15 - 30 anni)	0,15	0,20	0,25
Vetusta (> 30 anni)	0,25	0,30	0,40

Nel caso in cui l'immobile sia un'area agricola inedificata, si applica la media fra il valore agricolo medio (VAM), opportunamente adeguato in relazione alla reale produttività del terreno, e la media dei valori di mercato di aree consimili, ove desumibili dal mercato immobiliare.

Nel caso in cui l'immobile sia un'area per servizi, si applica il valore di monetizzazione stabilito dal Comune secondo i criteri di cui all'articolo 9 del presente regolamento.

**VM1:** **Valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione.** Corrisponde al valore di mercato immobiliare massimo al metro quadrato del prodotto edilizio finale, da applicare alla superficie lorda edificabile per stato conservativo definito "normale", desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), mediate con le quotazioni rilevate da pubblicazioni specializzate, quali "*Il Consulente Immobiliare*", utilizzate per determinare i valori delle aree edificabili redatte ai fini IMU.

**KT:** **Costo di trasformazione dell'immobile.** Corrisponde alla sommatoria dei seguenti costi parziali:

- CC: Costo di costruzione degli edifici. È valutato sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale della Regione Piemonte o della Camera di Commercio Milano vigenti al momento delle medesime; nel caso di demolizione totale e successiva ricostruzione, il costo di



demolizione delle preesistenze va aggiunto al costo di costruzione dei nuovi fabbricati.

- CI: Costo per rendere idonea l'area. Comprende i costi relativi alle eventuali opere di bonifica, di demolizione di manufatti diversi da quelli già conteggiati nel CC e quelli relativi alla cantierizzazione, agli allacciamenti, alle indagini archeologiche, geologiche, eccetera; detti costi sono valutati sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale della Regione Piemonte o della Camera di Commercio Milano vigenti al momento delle medesime.
- OU: Contributo di costruzione. È il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione calcolato in base ai valori stabiliti dal Comune e vigenti al momento dell'intervento; nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente, concorre alla formazione del contributo l'importo delle opere portate a scomputo del medesimo, calcolato secondo le modalità e i termini stabiliti dall'art. 6 del presente Regolamento.
- CP: Costo delle spese tecniche. È il costo di tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, eccetera); sono valutati sulla base di stime analitiche supportate dai tariffari professionali ed è compreso fra l'8% e il 10% dei costi CC, CI e OU nel caso di opere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- OC: Oneri complessivi. Comprendono l'utile d'impresa, gli oneri finanziari (che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento) e gli oneri per la commercializzazione dell'immobile (che sono costituiti dalle spese di pubblicità e di mediazione delle agenzie immobiliari); sono compresi fra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1) e sono valutabili come segue:
  - l'utile d'impresa è determinato nella misura del 10% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1);
  - gli oneri finanziari sono quantificati applicando al valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1) un tasso annuo pari all'Euribor a dodici mesi rilevato, maggiorato dello spread corrente, il tutto valutato per il periodo presunto di durata dell'investimento;
  - gli oneri per la commercializzazione sono determinati nella misura compresa fra l'1% e il 3% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1).

**KTO:** Costo di trasformazione dell'immobile in applicazione della disciplina urbanistica previgente.

**KT1:** Costo di trasformazione dell'immobile in applicazione della disciplina urbanistica modificata.

Al **CSU** così ottenuto si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi di trasformazione di aree libere non ancora edificate né urbanizzate site in adiacenza degli insediamenti urbani;
- 2,00 per gli interventi di trasformazione di aree libere non ancora edificate né urbanizzate esterne agli insediamenti urbani.

Le somme introitate sono vincolate a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare preferibilmente nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

**(5)** Nel caso di varianti che, tramite mutamento di destinazione d'uso, rendano edificabili aree inedificate e non urbanizzate, fatti salvi i vincoli di inedificabilità operanti in forza di legge o di strumenti di pianificazione sovraordinati, qualora i dati forniti insieme con la proposta di variante

non fossero idonei a determinare il valore di trasformazione **VT**, rendendo quindi inapplicabile la formula di cui al precedente comma (4), il maggior valore generato dalla variante è dato dalla differenza fra il valore di mercato dell'area con la nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della medesima con la destinazione urbanistica previgente.

**(6)** La corresponsione del contributo straordinario così determinato avverrà in via anticipata all'atto dell'approvazione della variante urbanistica, secondo tempi e modi previsti nell'accordo procedimentale propedeutico all'avvio della medesima, o con le modalità previste al precedente art. 5, nel caso di permesso di costruire in deroga.

**(7)** L'accordo procedimentale fra il Comune e l'operatore privato potrà in alternativa prevedere la cessione di aree o edifici di pari valore per servizi e opere di urbanizzazione e compensazione ambientale, in aggiunta a quelle dovute in relazione alla trasformazione, di unità abitative di edilizia residenziale pubblica, oppure la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o infrastrutture esterne all'area di intervento.

**(8)** In quest'ultimo caso, in analogia con quanto stabilito al precedente articolo 6, comma 3, l'importo delle opere da scomputare in tutto o in parte dalla quota di plusvalenza viene determinato applicando una riduzione forfettaria del 20% su quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere da eseguire direttamente, per il quale dovrà essere utilizzato l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento del progetto.

**(9)** Sono escluse dall'applicazione del CSU:

- le varianti di iniziativa pubblica del PRG e le varianti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n° 16/2018, articolo 6 "*Norme per il recupero dei sottotetti*";
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n° 16/2018, articolo 7 "*Norme per il recupero funzionale dei rustici*";
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n° 20/2009 (Piano Casa);
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n° 112/2008, convertito in legge n° 113/2008;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. N° 267/2000, volte al perseguimento dell'interesse generale;
- gli interventi volti al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

## Articolo 11 – Incentivi

**(1)** Alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione afferente a interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici esistenti con incremento del carico urbanistico, laddove vi sia l'impiego di sistemi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla diffusione di fonti rinnovabili, si applicano le riduzioni secondo i parametri e le tabelle sintetiche di seguito riportati:

a) Interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (demolizione e ricostruzione):

- Risparmio energetico: Si applica una riduzione del 10% per le sole classi energetiche A e del 15% per classi energetiche A+, La riduzione del contributo verrà riconosciuta in base ad attestazione fornita dal progettista.
- Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limite di legge definiti dal DPCM 05/12/97: si applica una riduzione del 5%. I valori di isolamento devono essere attestati da tecnico qualificato.
- Energia da fonti rinnovabili:
  - *Produzione di energia elettrica edifici residenziali*: si applica la riduzione del 5% quando il fabbisogno dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione al servizio dell'edificio.

- Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dalle norme e regolamenti vigenti.
- *Produzione di energia elettrica edifici direzionali, produttivi, commerciali*: si applica la riduzione del 5% quando è prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/mq o per impianti di potenza di picco superiori a 20 kW
- *Fabbisogno di energia termica dell'edificio*: si applica la riduzione del 5% quando il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 50% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P. > 3,5.

b) Interventi di conservazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente (ampliamento e ristrutturazione):

- Risparmio energetico: Si applica una riduzione del 15% per le sole classi energetiche A e del 20% per classi energetiche A+, La riduzione del contributo verrà riconosciuta in base ad attestazione fornita dal progettista.
- Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limite di legge definiti dal DPCM 05/12/97: si applica una riduzione del 5%. I valori di isolamento devono essere attestati da tecnico qualificato.
- Energia da fonti rinnovabili:
  - *Produzione di energia elettrica edifici residenziali*: si applica la riduzione del 5% quando il fabbisogno dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione al servizio dell'edificio.
  - Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dalle norme e regolamenti vigenti.
  - *Produzione di energia elettrica edifici direzionali, produttivi, commerciali*: si applica la riduzione del 5% quando è prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/mq o per impianti di potenza di picco superiori a 20 kW
  - *Fabbisogno di energia termica dell'edificio*: si applica la riduzione del 5% quando il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 50% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P. > 3,5.

<b>Interventi di nuova costruzione e demolizione con successiva ricostruzione</b>		
<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Requisiti</b>	<b>Riduzione oneri</b>
Risparmio energetico	Classe A	10%
	Classe A+	15%
Isolamento acustico	Migliorato rispetto al DPCM 05/12/97	5%
Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili in edifici residenziali	Copertura fabbisogno > 40%	5%
Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili in edifici produttivi/commerciali	Impianti fotovoltaici con potenza > 50/mq Impianti fotovoltaici con potenza di picco > 2 kW	5%
Fabbisogno energia termica da fonti rinnovabili	Copertura fabbisogno > 50%	5%
<b>Interventi di ristrutturazione</b>		

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri
Risparmio energetico	Classe A	15%
	Classe A+	20%
Isolamento acustico	Migliorato rispetto al DPCM 05/12/97	5%
Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili in edifici residenziali	Copertura fabbisogno > 40%	5%
Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili in edifici produttivi/commerciali	Impianti fotovoltaici con potenza > 50/mq Impianti fotovoltaici con potenza di picco > 2 kW	5%
Fabbisogno energia termica da fonti rinnovabili	Copertura fabbisogno > 50%	5%

**(2)** L'ottenimento delle riduzioni di cui al precedente comma (1) è subordinato a quanto segue:

- Unitamente alla presentazione del progetto, dovrà essere presentata l'istanza per la riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione firmata congiuntamente dal progettista e dal committente. Il responsabile del procedimento verificherà se i lavori progettati abbiano titolo per ottenere la riduzione richiesta.
- La riduzione accordata dovrà essere garantita da polizza fideiussoria bancaria di importo pari a quello della riduzione, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante all'esecuzione delle opere.
- Con la comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere nominato il tecnico certificatore e dovrà essere prodotta, a firma del medesimo e del committente, relazione asseverata con l'impegno a garantire, anche attraverso verifiche durante l'esecuzione delle opere, quanto dichiarato e requisito per la riduzione degli oneri di urbanizzazione.
- Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la committenza dovrà produrre certificazione energetica e/o acustica dell'edificio redatta dai certificatori indicati, attestante che l'edificio ha raggiunto i livelli delle Classi dichiarate in progetto. In questi casi il Comune svincolerà la fideiussione. Qualora, invece, la certificazione attesti che non si sono raggiunti i livelli dichiarati in progetto, il Comune incamererà la fideiussione o la quota-parte di essa necessaria per portare l'entità del contributo di costruzione a quella dovuta in base ai livelli concretamente raggiunti. Di contro, la realizzazione di un intervento migliorativo rispetto a quanto dichiarato in progetto non darà luogo ad alcun ricalcolo della riduzione.
- Qualora il committente, una volta intervenuta la fine lavori, non produca la documentazione di cui ai precedenti punti, il Comune, previa diffida a produrla nel termine di 30 giorni, incamererà la fideiussione, qualora la diffida non vada a buon fine.

**(3)** Si applica una riduzione del 20% sul contributo di costruzione relativo agli interventi di ristrutturazione e recupero, anche con mutamento di destinazione d'uso laddove consentito dal PRG, di immobili non più utilizzati da almeno un anno per nessuna attività e di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, e in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

### Articolo 12 – Restituzione del contributo

**(1)** Si procederà alla restituzione del contributo, in tutto o in parte, nei seguenti casi:

- qualora per gli interventi per cui il contributo è stato versato non sia intervenuta la denuncia di inizio lavori, lo stesso non sia stato realizzato nemmeno in parte e il permesso di costruire non sia più valido per decadenza o per espressa rinuncia da parte del titolare;
- qualora, a seguito di una sopravvenuta variante al permesso di costruire, l'intervento realizzato sia inferiore, in termini di volume o di superficie utile lorda, a quello originariamente autorizzato. In questo caso, l'eccedenza da restituire potrà essere detratta dalle eventuali rate non ancora versate, anche relative alla quota afferente al costo di costruzione.

**(2)** In ogni caso, non potrà essere oggetto di restituzione il corrispettivo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal titolare del permesso di costruire.

### ***Articolo 13 – Raccordo con sopravvenute disposizioni statali e regionali***

**(1)** Sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni contenute nei precedenti articoli eventuali sopravvenute disposizioni di legge o regolamentari, anche nelle more dell'adeguamento del presente Regolamento alle medesime, qualora le stesse ne comportassero l'obbligo.

### ***Articolo 14 – Norme transitorie***

**(1)** Le disposizioni del presente Regolamento sono applicabili anche alle pratiche edilizie non ancora efficaci al momento della sua approvazione.