



COMUNE DI BRA

*Ripartizione Urbanistica, Ambiente, Territorio, Protezione Civile ed Attività Produttive*

## Regolamento Comunale

per la disciplina del contributo di costruzione, delle opere di urbanizzazione, dello scomputo degli oneri e della monetizzazione degli standards urbanistici

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2025 del 29/07/2025,  
esecutiva dal giorno 16/08/2025.

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE**

#### **CAPO I – Oggetto del regolamento**

Articolo 1 - Argomenti oggetto di trattazione

### **TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **CAPO II – NORMATIVA, ALIQUOTE E METODO DI CALCOLO**

Articolo 2 - Normativa ed atti amministrativi pregressi di riferimento

Articolo 3 - Disposizioni generali

Articolo 4 - Quota-parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione (OO.UU.)

Articolo 5 - Quota-parte di contributo commisurata al costo di costruzione (CC)

#### **CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

Articolo 6 - Documenti necessari per il calcolo del contributo

Articolo 7 - Attività di trasformazione del territorio

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso

Articolo 9 - Indicazioni metodologiche specifiche

Articolo 10 - Interventi nelle aree "EE unità di paesaggio agrario" del PRGC

Articolo 11 - Interventi con destinazioni miste

#### **CAPO IV – MODALITA' DI PAGAMENTO**

Articolo 12 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni

Articolo 13 - Restituzione del contributo

#### **CAPO V – AGEVOLAZIONI, ESENZIONI ED ESCLUSIONI**

Articolo 14 - Esenzioni parziali

Articolo 15 - Esclusioni

#### **CAPO VI - CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Articolo 16 - Disposizioni generali

Articolo 17 - Determinazione dei valori e delle voci di costo necessari per il calcolo

Articolo 18 - Parametri correttivi

Articolo 19 - Modalità di versamento

Articolo 20 - Esclusioni

### **TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **CAPO VII – DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Articolo 21 - Disposizioni generali

Articolo 22 – Opere di urbanizzazione realizzate da privati

Articolo 23 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

Articolo 24 - Oneri di urbanizzazione nei SUE e nei permessi convenzionati

#### **TITOLO IV – MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI**

##### **CAPO VIII – CRITERI PROCEDURE ED ALIQUOTE**

Articolo 25 - Disposizioni generali

Articolo 26 - Iter amministrativo

Articolo 27 - Aliquote e modalità di pagamento

#### **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI**

##### **CAPO IX – AGGIORNAMENTI E REVISIONI**

Articolo 28 – Revisione del testo e delle tariffe

## **TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE**

### **CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

#### **Articolo 1 – Argomenti oggetto di trattazione**

Il Regolamento Comunale in materia del Contributo di Costruzione è uno strumento che, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi approvati, del Regolamento Edilizio Comunale, disciplina:

- la determinazione del contributo di costruzione dovuto ai sensi degli artt. 16- 17 e 19 del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., con le esenzioni e le riduzioni ivi previste;
- il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma. 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate da privati a scomputo degli oneri;
- la monetizzazione degli standards urbanistici ;

Sono soggetti alla disciplina del presente regolamento tutti gli interventi che comportano la realizzazione e/o la conservazione di opere edilizie e/o la trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli nel territorio comunale che ai sensi della normativa vigente prevedano la corresponsione del contributo di costruzione.

## **TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **CAPO II – NORMATIVA, ALIQUOTE E METODO DI CALCOLO**

#### **Articolo 2 - Normativa ed atti amministrativi pregressi di riferimento**

L'articolo 16 del D.P.R. 380/01 ed s.m.i. definisce in linea generale il "contributo di costruzione", evidenziando i casi e le modalità di applicazione sia della parte di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione che la parte commisurata al costo di costruzione.

In particolare il comma 4° dell'art. 16 succitato, individua il consiglio comunale, quale organo deputato a stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni, in relazione alla loro ampiezza, andamento demografico ed altre specifiche caratteristiche.

Il comma 9° del medesimo articolo, dispone che siano le regioni a determinare periodicamente l'incidenza del costo di costruzione per i nuovi edifici e all'ultimo capoverso definisce tale quota di contributo così come segue : *"Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione."*

L'articolo 17 del medesimo D.P.R. definisce i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione, mentre l'articolo 19 definisce il contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.

L'articolo 52 della L.R. 56/77 ed s.m.i., dispone che *"la Giunta Regionale stabilisce le tabelle parametriche con le relative norme di applicazione e determina, per classi di Comuni, le aliquote ed il costo di costruzione per i nuovi edifici. I Comuni, nei successivi novanta giorni, recepiscono, con propria deliberazione tali disposizioni per la determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, da applicare agli interventi soggetti a titolo abilitativo oneroso"*;

La Regione Piemonte,

- con la D.C.R. n. 179/CR- 4170 del 26.05.1977 e s.m.i. ha approvato i criteri generali per la valutazione dei costi di base relativi al costo per le spese di urbanizzazione e le tabelle parametriche A,B,C e D relative alla

determinazione dei contributi per le opere di urbanizzazione, nonché le norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche;

- con la D.C.R. n. 240/CR n. 8792 del 01.12.1977, sostituita dalla D.C.R. n. 320-6862 del 27.07.1982 e successivamente modificata dalla D.C.R. n. 765-5767 del 27.4.1988 ha fissato, al punto A) del dispositivo, le aliquote da applicare al costo di costruzione per gli edifici residenziali, ed al punto B), ha proposto ai Comuni le aliquote da applicare al costo documentato di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali ed direzionali;
- con al DCR 817-8294 del 21.6.1994 ha modificato ed integrato la D.C.R. n. 320-6862 del 27.07.1982, mediante adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali;
- con la D.C.R. n. 615 del 01.02.2000 ha modificato la tabella C dell'allegato 0 della D.C.R. n. 179/CR- 4170 del 26.05.1977;

Il Comune di Bra, in relazione alla parte di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 484 del 10 agosto 1977, ratificata con D.C.C. n. 168 del 26 ottobre 1977, ha approvato il "regolamento comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione", di seguito denominato per semplicità "regolamento", riportando nelle tabelle n. 5-6-7 le tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare rispettivamente agli interventi residenziali (tab. 5), produttivi (tab. 6) e commerciali, terziari, turistico ricettivi e trasformazione del territorio (tab. 7), mentre nella tabella n. 8 venivano indicati i parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 526 del 16 settembre 1977, ratificata con D.C.C. n. 169 del 26 ottobre 1977, ha apportato alcune limitate modifiche al "regolamento";
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 13 febbraio 1978, ratificata con D.C.C. n. 41 del 03 maggio 1978, ha fissato nuovi importi unitari degli oneri di urbanizzazione relativi alle *"attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio"* in funzione della superficie di intervento, modificando parzialmente la tabella 7 allegata alla DGC n. 484/77;
- con successive deliberazioni ha modificato, in più occasioni, sia il "regolamento" approvato in origine con la DGC n. 484/77, che le sole tabelle allegate, con le quali sono state fissate le tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'ultimo e più recente testo coordinato del regolamento, citato al punto precedente, è stato approvato con la DCC 113 del 18.12.2003, il quale risulta ulteriormente modificato, solo per quanto riguarda l'art. 26, con DGC 26.11.2014 n. 72 e con la D.D. n. 26 del 07.03.2018;
- l'ultimo aggiornamento delle tabelle n. 5-6-7 e 8, prima dell'adozione del presente regolamento, è stato effettuato con la DGC n.153 del 14-05-2019.

Il Comune di Bra, in relazione alla parte di contributo commisurato al costo di costruzione :

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 08 febbraio 1978, ratificata con D.C.C. n. 39 del 03 maggio 1978, ha stabilito le aliquote relative al contributo commisurato al costo di costruzione per gli edifici residenziali in adempimento alle disposizioni dell'art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10 ed alla D.C.R. Piemonte n. 240-CR 8792 del 01/12/1977 ed ha stabilito che il contributo possa essere corrisposto in corso d'opera secondo la seguente scadenziario:
  - 30% all'inizio dei lavori;
  - 30% entro un anno dall'inizio dei lavori;
  - 40% entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 08 febbraio 1978, ratificata con D.C.C. n. 40 del 03 maggio 1978 ha stabilito, tra l'altro, le aliquote da applicare al costo documentato di costruzione relative agli edifici a destinazione turistico ricettiva, commerciale e direzionale, nonché la possibile rateizzazione dei versamenti;
- con DGC 25.10.1982 n. 932/19 ratificata in Consiglio Comunale con DCC 30.11.1982 n. 461, ha dapprima revocato le DGC n. 92 e 93 del 08 febbraio 1978 e successivamente rideterminato le aliquote del contributo da applicare al costo documentato di costruzione sia per gli interventi residenziali che per quelli turistici, commerciali e direzionali, stabilendo che il contributo possa essere corrisposto in corso d'opera secondo lo scadenziario già riportato nella succitata DGC n. 92;
- con D.G.C. n. 1037 del 01.10.1994 ha revocato i precedenti provvedimenti amministrativi assunti in tema di contributo di costruzione e successivamente, ha rideterminato le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di costruzione, sia per gli interventi residenziali, che per quelli turistici, commerciali e direzionali, allegando altresì il prospetto per la determinazione del contributo di cui al D.M 801 del 10/05/1977, le tabelle parametriche allegati A e B della D.C.R. 817-8294 del 21.06.0994 e l'elenco dei prezzi da applicarsi per la determinazione del costo di costruzione degli edifici in base al computo metrico estimativo dei lavori;
- con la DGC 29.08.1995 n 1109 e con successiva DGC 892 del 04.10.1996 sono stati adeguati all'indice ISTAT i costi base per il calcolo del costo di costruzione e con quest'ultima deliberazione, modificando il punto 10 delle precedenti disposizioni, è stato determinato che l'elenco dei prezzi unitari da utilizzare per il calcolo doveva essere quello pubblicato dalla Regione Piemonte;
- con successive deliberazioni annuali, ha aggiornato il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali e più

recentemente, con la DGC n. 269 del 05-12-2023 è stato fissato il nuovo costo base in Euro/mq. 480,86 così come determinato dalla Regione Piemonte con nota del 10/11/2023;

### **Articolo 3 - Disposizioni generali**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio partecipa agli oneri ad essa relativi, conseguentemente, dette attività sono soggette al contributo di costruzione, così come previsto dagli art. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i. , secondo quanto disposto dall'art. 52 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in adempimento al presente regolamento.

Il contributo di costruzione viene determinato da due quote-parti, una commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e la seconda commisurata al costo di costruzione, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero previsti dagli art. 17 e 19 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i.

Il contributo è determinato nell'ambito dei procedimenti amministrativi finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire (PdC), alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) o alla presentazione di atti equipollenti.

E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare, in qualsiasi momento e comunque entro i termini di validità del titolo abilitativo edilizio o equipollente, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto, all'esito delle quali potrà essere richiesta l'integrazione della somma a conguaglio. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.

La quota di contributo di costruzione, commisurata all'incidenza del costo di costruzione viene determinata applicando la percentuale fissata dal più recente provvedimento amministrativo comunale, corrispondente alla destinazione d'uso prevista in progetto, al Computo Metrico Estimativo (CME) prodotto dal professionista relativo all'intervento edilizio proposto o al modello 801 nel caso delle nuove opere a destinazione residenziale.

Sono altresì soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi di trasformazione del territorio mediante la movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto, fatti salvi i casi di esclusione previsti dal D.P.R. 380/01 e s.m.i..

I parametri fisici da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, ad esempio il volume, la superficie utile lorda ecc, sono desunti dalle definizioni individuate nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) o dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.) vigenti al momento della presentazione dell'istanza; gli eventuali aggiornamenti saranno applicati soltanto nel caso in cui il titolo edilizio venga rilasciato oltre 12 mesi dell'istanza.

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica di PRGC, nel caso in cui in una costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità edilizia si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione.

Al fine di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla legislazione vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia e di semplificare le modalità di calcolo, la superficie di riferimento per il calcolo del contributo è costituita dalla superficie utile lorda delle costruzioni, così come definita dal Regolamento Edilizio comunale, diminuita della superficie dei muri perimetrali dell'edificio nella misura che si è resa idonea all'isolamento previsto.

La determinazione del contributo di costruzione avviene in forma di "autodeterminazione" mediante l'utilizzazione della modulistica messa a disposizione dal Comune. La scheda di calcolo in "autodeterminazione" del contributo di costruzione deve essere debitamente compilata e firmata dal tecnico incaricato e trasmessa all'Ufficio comunale competente in sede di deposito della pratica edilizia unitamente ai documenti citati nell' art. 6 del presente Regolamento.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione si precisa che per edificio unifamiliare deve intendersi un fabbricato composto di una sola unità immobiliare che, anche qualora sia in aderenza ad altri fabbricati, insista su lotto separato e non abbia parti in comune con questi.

Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in caso di richiesta di un titolo o atto equivalente per il completamento dei lavori non ultimati, il contributo di costruzione verrà ricalcolato in relazione alle opere ancora da eseguire secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

#### **Articolo 4 - Quota-parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione (OO.UU.)**

La quota di contributo di costruzione, commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, deve essere determinata secondo i principi individuati nella Deliberazione del Consiglio Regionale (DCR) n. 179/CR- 4170 del 26.05.1977 ed s.m.i., nonché dal presente regolamento, con il metodo analitico diretto nell'ambito delle aree di nuovo impianto, in quelle la cui attuazione è subordinata a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ed in ambiti che presentano rilevanti carenze di opere di urbanizzazione, mentre potrà essere applicato il metodo sintetico nei casi in cui il PRGC preveda interventi di completamento in aree già parzialmente urbanizzate ove non sia possibile individuare agevolmente gli interventi specifici all'urbanizzazione esistente, caratteristiche che dovranno emergere in sede di istruttoria della pratiche edilizie.

Quando ricorrono le condizioni per l'applicazione del metodo analitico, gli oneri di urbanizzazione coincideranno con il computo metrico estimativo (CME) delle opere di urbanizzazione da realizzare, mentre nel caso in cui ricorrano le condizioni per applicare il metodo sintetico, la determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione è dato dalla moltiplicazione del volume, nel caso di fabbricati a destinazione residenziale o della SUL negli altri casi, per la tariffa unitaria fissata dalle tabelle n. 5-6-7 e parametrizzate dalle tabelle 8/001-8/002-8/003-8/004-8/005 e 8/006, tutte allegate al presente regolamento, in funzione della destinazione d'uso prevista in progetto.

In particolare per gli interventi con destinazione d'uso :

- a) residenziale si dovrà fare riferimento alla tab 5 parametrizzata dalla tabella 8/001;
- b) turistico, direzionale e commerciale si dovrà fare riferimento alla tab 7 parametrizzata dalla tabella 8/002;
- c) produttivo si dovrà fare riferimento alla tab 6 parametrizzata dalle tabelle 8/003-8/004-8/005 e 8/006;

#### **Articolo 5 – Quota-parte di contributo commisurata al costo di costruzione (CC)**

Il contributo commisurato al costo di costruzione è una quota parte del contributo di costruzione e viene determinato attraverso l'incidenza percentuale prestabilita ed applicata al costo di costruzione dell'immobile oggetto di intervento edilizio.

E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale e per le altre destinazioni non rientranti nei casi di esclusione previsti dalla normativa nazionale o regionale, secondo le indicazioni che seguono.

L'incidenza percentuale e la determinazione del costo di costruzione è diversificata sia in funzione della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento, sia in funzione del tipo di intervento previsto nel progetto.

- Per quanto riguarda gli edifici a destinazione residenziale, la determinazione avviene come segue:

##### Nuovi edifici residenziali e ampliamenti di quelli esistenti (art. 18-19 delle NTA ):

l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato con le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801 (D.M. n. 801), così come fatto proprio dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n. 320-6862 del 27.7.1982, modificata con deliberazioni n. 765-5767 del 27.4.1988 e n. 817-8294 del 21.6.1994, nonché del costo base di costruzione per i nuovi edifici residenziali fissato per il periodo temporale di riferimento.

##### Interventi su edifici residenziali esistenti:

l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia, viene determinato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione documentato dell'intervento edilizio, determinato sulla base di computo metrico estimativo (CME),redatto da tecnico abilitato sulla base Prezziario Regione Piemonte, come da dispositivo individuato con la lettera A) della D.C.R. Regione Piemonte 21 giugno 1994, n. 817-9294 e s.m.i..

- Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale, la determinazione avviene come segue:

il contributo è determinato applicando le seguenti percentuali al costo di costruzione determinato sulla

base di computo metrico estimativo (CME) redatto da tecnico abilitato sulla base Prezziario Regione Piemonte nella versione più aggiornata:

- il 5 % per edifici turistico, ricettivi e commerciali;
- il 7 % per edifici direzionali esterni ai nuclei storici;
- l'8,5 % per edifici direzionali interni ai nuclei storici.

### **CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

#### **Articolo 6 - Documenti necessari per il calcolo del contributo**

Alla domanda di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ed alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), in funzione della fattispecie progettuale proposta, della destinazione e/o della tipologia di intervento, devono essere allegati, ai fini del calcolo del contributo:

- Il CME dell'intervento edilizio determinato in base voci di costo del più recente prezziario della Regione Piemonte, riportando, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezziario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso analisi dei prezzi stimate sui prezziari ufficiali e/o su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà documentare, oltre i costi delle parti edilizie, anche i costi relativi alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
- Il calcolo del contributo di costruzione viene determinato secondo le tabelle in vigore al momento della sua definizione e sulla base della modulistica di calcolo messa a disposizione dal Comune. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici residenziali, al calcolo del contributo di costruzione di cui sopra dovranno essere allegate le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, complete di modello n. 801/77, gli schemi di calcolo esplicativi, la determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione di cui alla D.C.R. 27 luglio 1982 n. 320-6882 e s.m.i e la determinazione del costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima determinazione comunale di rivalutazione. Tutta la documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal progettista incaricato;
- l'autocertificazione redatta ai sensi del DPR 445/00 e s.m.i. a firma del richiedente o, in alternativa, l'iscrizione alla CCIAA (volta a determinare la specifica e prevalente attività svolta) sottoscritta dal richiedente, sul numero degli addetti e sulla densità mq/add. (superficie/addetti) inerenti l'intera attività al fine della determinazione del contributo di costruzione;
- la determinazione dei parametri edilizi necessari alla valutazione della quota parte del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (superfici lorde di pavimento, cubature, ecc.), in funzione delle destinazioni d'uso e delle tipologie di intervento, supportata da opportuni elaborati esplicativi.

#### **Articolo 7 - Attività di trasformazione del territorio**

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è stabilito in un onere forfettario, computato a superficie di intervento ( su base mq ) incidente su tutta l'area trasformata, secondo le modalità stabilite con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 13 febbraio 1978, ratificata con D.C.C. n. 41 del 03 maggio 1978 e s.m.i., ed è riferito alla movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto.

Le tariffe vengono di seguito riportate.

-Per superfici sino a mq 1.000	€ 0,155/mq
-Per superfici da mq 1.001 a 2000	€ 0,260/mq
-Per superfici da mq 2.001 a 5000	€ 0,388/mq
-Per superfici da oltre mq 5000	€ 0,516/mq

Concorrono al riconoscimento del contributo anche le opere di modellazione aree esterne (anche senza manufatti), fatte salve le esclusioni di cui alle attività di edilizia libera previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

#### **Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso**



Il mutamento o cambio di destinazione d'uso è una particolare tipologia di intervento che consente il passaggio, anche senza opere, dell'immobile o parte di esso dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 8 della Legge Regionale n. 19/99 e s.m.i. nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Regolatore Generale in relazione alle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio. Il cambio d'uso è ammesso, fatte salve le eccezioni previste dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., solo se in conformità con il vigente PRGC.

Ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 19/99 e s.m.i., la destinazione d'uso in atto dell'immobile o delle singole unità immobiliari è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio ovvero in assenza o indeterminazione di tali atti o per gli immobili realizzati in epoca in cui non era richiesta la licenza edilizia (edifici costruiti fuori dai centri abitati o delle zone coperte da piano regolatore per il periodo 17.08.1942 – 06.08.1967, tutti gli edifici costruiti prima del 17.08.1942), dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari nelle modalità sopra specificate in favore di altra funzione è ammesso solo se la destinazione che si intende assegnare ricada tra quelle ammesse per l'area normativa in cui ricade l'immobile dallo strumento urbanistico generale.

Per il mutamento della destinazione d'uso eseguito attraverso la suddivisione o accorpamento di due o più unità immobiliari e con esecuzione di opere si applicano le seguenti modalità:

- a. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento/realizzazione di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione/chiusura di un'apertura tra diversi locali per fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria di destinazione d'uso funzionale, le predette opere non sono soggette al contributo di costruzione, a condizione che le opere edilizie si qualificano come manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) lett. b) D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Gli interventi edilizi qualificabili oltre la manutenzione straordinaria, saranno assoggettati al solo contributo afferente al costo di costruzione;
- b. nel caso di fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie di destinazione d'uso funzionali, trattandosi di cambio di destinazione d'uso, trova applicazione quanto disposto al punto 1) del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1bis della L. R. 56/77 e s.m.i.. (700mc).

Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo o del deposito di procedura semplificata ( CILA, SCIA ), fra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Nel caso in cui la destinazione d'uso in atto risulti antecedente al 16.12.1977 (data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale n. 484 del 10 agosto 1977, ratificata con D.C.C. n. 168 del 26 ottobre 1977 divenuta esecutiva il 16.12.1977 per decorrenza dei termini prescritti ai sensi della Legge n. 62 del 10.02.1953), la corresponsione del contributo di costruzione è sempre dovuta per intero. Se il cambio di destinazione d'uso comporta un aumento del carico urbanistico e/o antropico il contributo di costruzione è sempre dovuta per intero

Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile che comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 8 della Legge Regionale n. 19/99 e s.m.i., è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari alla differenza tra l'onere di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima e/o legittimata destinazione in atto.

Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".

È fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1 bis della L. R. 56/77 e s.m.i.

### **Articolo 9 – Indicazioni metodologiche specifiche**

Nell'ipotesi di interventi per realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del CME per la piscina e del mod. 801/77 per l'edificio di cui la piscina è pertinenza.

Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di carico urbanistico o trasformazione di destinazione d'uso, con la stessa SUL rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente il costo di costruzione. Nei casi in cui la Sul in progetto deriva dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di PRGC il contributo di costruzione è calcolato alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione.

Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione.

Nel caso di immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc. per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento sia della quota afferente al costo di costruzione, che della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia.

Il contributo di costruzione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed è calcolato a metro quadrato di area occupata. Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è commisurato anche al costo di costruzione calcolato a metro cubo vuoto per pieno.

#### **Articolo 10 – Interventi nelle aree “EE unità di paesaggio agrario” del PRGC**

Per interventi con destinazione agricola il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, secondo quanto previsto dalla LR 56/77 e s.m.i. e le norme specifiche di settore.

Nel caso in cui non vi sono i presupposti per la gratuità di cui al punto precedente la residenza sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione residenziale, mentre gli edifici di natura pertinenziale, , sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione produttiva minima.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi previsti dalla LR 56/77 e s.m.i..

Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

- Edifici a destinazione agricola, tra i quali occorre distinguere:
  - gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.
  - gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

#### Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE, tra i quali occorre distinguere:

Gli edifici abitativi: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

- edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.
  - edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.
- gli altri fabbricati: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

## **Articolo 11 – Interventi con destinazioni miste**

Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse. I volumi e le superfici delle parti comuni a più unità immobiliari a diversa destinazione verranno computate in base alla categoria di costruzione prevalente, per ogni singolo livello.

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica tipologia di destinazione d'uso funzionale di appartenenza e valutate nei termini di cui al comma 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

## **CAPO IV – MODALITA' DI PAGAMENTO**

### **Articolo 12 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni**

Il pagamento del contributo di costruzione (derivante dalla somma della quota per gli oneri di urbanizzazione e della quota del contributo sul costo di costruzione) e, quando ne ricorrano le condizioni, del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera D-ter) del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero, per le procedure semplificate riguardanti comunicazioni, segnalazioni e denunce di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso, al momento del deposito dell'istanza di edilizia libera unitamente al calcolo del contributo, salvo richiesta di calcolo da parte dell'Ufficio comunale preposto e pagamento nei 30 giorni dalla richiesta. Nel caso di mancato pagamento entro il termine sopra riportato il Comune provvederà al recupero coattivo delle predette somme previa applicazione delle sanzioni previste dalle leggi di settore in materia edilizia.

Qualora l'importo del contributo di costruzione relativo superi il valore di Euro 2.500,00, l'interessato può versare l'importo in tre rate con le scansioni temporali che seguono:

#### - per la parte di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione:

- 25% al rilascio del PDC o alla presentazione della D.I.A./ S.C.I.A./ C.I.L.A.;
- 25% alla data dell'effettivo inizio dei lavori;
- 50% entro un anno dall'effettivo inizio dei lavori e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio o dal deposito del titolo abilitativo.

#### - per la parte di contributo afferente il costo di costruzione:

- 30% alla data dell'effettivo inizio dei lavori;
- 30% entro un anno dall'effettivo inizio dei lavori e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio o dal deposito del titolo abilitativo;
- 40% entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori e comunque entro la scadenza del 3° anno dalla data di inizio lavori.

Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima della scadenza delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori l'interessato dovrà provvedere al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze dovranno essere allegate alla comunicazione di fine lavori.

In caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione nei termini prescritti al comma precedente, si applicano le sanzioni previste dagli articoli 42 e 43 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

Nel caso di rateizzazione, la quota non versata del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'agenzia autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del

pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 Codice Civile, nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La garanzia dovrà essere valida sino al momento dello svincolo della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto, a seguito di una formale istanza di svincolo da parte del titolare e previ i controlli effettuati dall'Ufficio competente. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

A seguito della comunicazione del contributo di costruzione da parte degli uffici comunali competenti, ovvero nel caso di autodeterminazione, l'interessato potrà richiedere la rideterminazione o revisione del contributo (es. per rinuncia parziale o totale dell'intervento, per la compensazione con quanto già versato in un altro titolo, errato conteggio, ecc.). La richiesta dovrà essere adeguatamente motivata nel merito allegando il nuovo modello di autodeterminazione completo di elementi tecnico-analitici e grafici a supporto.

Nel caso di pagamento rateizzato del contributo di costruzione, l'Ufficio competente non è obbligato a comunicare preventivamente al debitore le scadenze delle rate dovute e potrà applicare la sanzione prevista di legge per il ritardo accumulato su una o più rate anche a seguito del controllo eseguito in sede di rilascio del nulla osta allo svincolo della fidejussione ovvero in sede di comunicazione di fine lavori ovvero in sede di verifiche d'archivio.

### **Articolo 13 – Restituzione del contributo**

Qualora non vengano realizzati, in tutto o in parte, gli interventi per i quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata ed il relativo rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al titolo abilitativo. Nel caso in cui si rinunci al titolo abilitativo edilizio acquisito e vi siano opere realizzate in misura minima che non vengono rimosse ovvero non viene restituito il sito allo stato originario, la restituzione del contributo di costruzione versato potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione di quanto permane in sito, deducendo il valore residuo.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo III del presente regolamento.

Non sono rimborsabili i costi delle opere realizzate dal concessionario e la parte di spesa addebitata al concessionario qualora la realizzazione delle opere sia stata assunta dal Comune. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Deve, altresì, ammettersi la restituzione del contributo nelle ipotesi di:

- a) decadenza del permesso di costruire per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
- b) annullamento del permesso di costruire per vizi di legittimità, al quale segua, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure, la riduzione in pristino;
- c) imposizione di un contributo illegittimo o maggiore rispetto a quanto dovuto.

Nei casi predetti il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme ad esclusione degli interessi e su specifica richiesta del concessionario.

Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare. Trascorsi cinque anni dal pagamento del contributo di costruzione, lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine suddetto.

Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori ad € 12,00.

## **CAPO V – Agevolazioni, esenzioni ed esclusioni**

### **Articolo 14 – Esenzioni parziali**

L' art. 17 comma 4bis D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dispone quanto segue:

*4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.*

Le riduzioni previste dal presente articolo determinano una differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione ben maggiore rispetto al 20% stabilito dall'art.17 comma 4bis del D.P.R.n.380/01.

In adempimento alla citata disposizione, sono previste le seguenti riduzioni:

- nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di carico urbanistico o trasformazione di destinazione d'uso, con la stessa volumetria rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente il costo di costruzione, così come già previsto dal precedente art. 9.
- si prevede altresì che nei casi specifici di rigenerazione urbana, così come previsti dall'art 12 della Legge Regionale 16/2018 con evidenti efficientamenti energetici e recupero e riuso degli immobili dismessi nel calcolo della volumetria o della superficie utile lorda vengono escluse le parti di fabbricato necessarie per l'isolamento termico ed acustico e nella determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione vengono escluse tutte le opere e gli impianti necessari per l'efficientamento termico ed acustico

Per gli interventi residenziali la componente del contributo afferente alla quota "costo di costruzione", nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21.06.1994 n.817-8294 e s.m.i., le attuali procedure di quantificazione determinano già una sensibile differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione come di seguito indicato: per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione documentato dell'intervento edilizio, determinato sulla base di computo metrico estimativo (CME), redatto da tecnico abilitato sulla base Prezziario Regione Piemonte.

Nei casi in cui si propongano interventi edilizi di tipo scolastico, assistenziale o sanitario (cohousing, strutture medico riabilitative ecc), anche di privati, ma che possano rivestire un interesse pubblico acclarato e riconosciuto dalla Giunta Comunale, sarà possibile applicare una riduzione del contributo di costruzione tra il 20 ed il 35 % rispetto alle tariffe tabellari adottate dal comune per destinazioni specifiche o per destinazione d'uso affini a cui esse possono essere riconducibili (es: Cohousing affine con residenza, strutture mediche e riabilitative riconducibili agli studi medici- direzionali).

## **Articolo 15 – Esclusioni**

Il contributo di costruzione non è dovuto :

- Per gli interventi previsti dal D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., articolo 17 comma 3;
- Per le attrezzature pubbliche sanitarie, scolastiche, sportive, religiose, opere di edilizia funeraria, parcheggi, nel caso in cui vengano costruite dagli Enti pubblici istituzionalmente competenti o da concessionari a cui venga riconosciuta la competenza.
- Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche da chiunque realizzati, per le opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, per le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune;
- Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche L. n. 13 del 09.01.1989 e D.M. 236/89;
- Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Per interventi volti alla fedele ricostruzione o ristrutturazione di edifici sottoposti ad eventi accidentali riferiti a danneggiamenti da scoppio, incendio, allagamenti ecc
  - Non rientrano nelle suddette esclusioni le ristrutturazioni o gli ampliamenti ed altri interventi edilizi su immobili che portino ad un prodotto edilizio finale diverso dall'esistente; in tal caso, tali interventi rientrano nel contributo ordinario;
- Per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari nei casi ed alle

condizioni di cui all'art. 9 comma 1 della Legge n. 122/89 e s.m.i. (vincolo pertinenziale, etc.) ed all'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima ivi stabilita.

Sono fatte salve le esenzioni previste da Leggi e/o da normative specifiche.

## CAPO VI - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

### Articolo 16 – Disposizioni generali

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

E' pertanto necessario predisporre il presente documento, in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666 Modifica dell'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.". con la quale è stato modificato dell'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016, ora divenuto ALLEGATO A/1.

Premesso, pertanto, che:

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

Al valore così ottenuto occorre poi applicare un parametro correttivo, secondo le indicazioni fornite nei punti successivi.

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

### Articolo 17 – Determinazione dei valori e delle voci di costo necessari per il calcolo

#### Valore di mercato (VM):

Il "*Valore di mercato del prodotto edilizio*" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato sull'edificabile ai valori di mercato massimi a mq stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq), per lo stato conservativo definito 'normale', riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo; la destinazione d'uso cui riferirsi per la valutazione è quella tratta dai mix funzionali indicati nelle schede d'area del PRGC e, ove non presenti, nei quadri sinottici di detta strumentazione.

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

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le zone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una zona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Più precisamente, con riferimento alle destinazioni d'uso principali, si forniscono le seguenti indicazioni:

per la destinazione d'uso residenziale, i valori cui riferirsi sono quelli massimi riportati dall'O.M.I. nelle singole zone per le abitazioni civili ed incrementati del 15% in considerazione dei locali a destinazione residenziale non costituenti SUL (autorimesse, cantine, ecc...);

per la destinazione d'uso produttiva, i valori cui riferirsi sono quelli massimi riportati dall'O.M.I. nelle

singole zone per i capannoni industriali; nelle zone in cui detti valori non sono disponibili si adottano i valori di zone analoghe o valori desunti da indagini di mercato

per la destinazione d'uso terziaria direzionale - uffici, i valori cui riferirsi sono quelli massimi riportati dall'O.M.I. nelle singole zone per gli uffici; nelle zone in cui detti valori non sono disponibili, un'indagine di mercato sul territorio ha evidenziato, in analogia ai dati relativi alle zone considerate, valori mediamente corrispondenti ad un incremento del 6% dei valori massimi della destinazione d'uso residenziale per le singole zone riportati dall'OMI per le abitazioni civili (senza l'applicazione dell'incremento del 15% relativo alle superfici accessorie non costituenti S.U.L. non previste per tale destinazione d'uso).

per la destinazione d'uso terziaria – commerciale, i valori cui riferirsi sono quelli massimi riportati dall'O.M.I. nelle singole zone per la superficie di vendita (valore S.V) e per i magazzini/superfici accessorie (valore magazzini); nelle zone in cui detti valori non sono disponibili si adottano i valori di zone analoghe o valori desunti da indagini di mercato

per la destinazione d'uso terziaria turistico – ricettiva, effettuata un'indagine di mercato svolta sul territorio si è valutato di assimilare tali valori ai valori massimi della destinazione d'uso residenziale riportati dall'OMI per le abitazioni civili

Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della zona censuaria di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della zona censuaria di riferimento;
- per le aree libere rurali, i valori sono determinati sulla base della potenzialità edificatoria rurale prendendo a riferimento i valori più bassi dei fabbricati produttivi della medesima zona censuaria.
- per le aree destinate ai servizi (artt.21 e 22 della LUR 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono (rif. D.C.C. n. 72 del 26/11/2014 e D.D. n. 3 del 14/01/2015 di aggiornamento delle tariffe delle aree da monetizzare e loro successivi aggiornamenti).

#### Costo di costruzione del fabbricato (CC).

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento o in alternativa, con una stima parametrica del costo, realizzata con metodo sintetico rapportata alla superficie unitaria costruzione.

#### Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc., e da documentarsi come previsto nella definizione di "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

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

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

#### Costo delle spese tecniche (CP)

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

#### Onere complessivo (OC)

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

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

## **Articolo 18 – Parametri correttivi**

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

- 0,50 per interventi SUAP rientranti nella casistica prevista all'art. 52 della L.R. 56/77 ed s.m.i.
- 1,00 per interventi in aree di rigenerazione o riqualificazione, urbana di aree già edificate;
- 1,50 per interventi in aree libere da fabbricati;
- 2,00 per interventi in aree libere agricole.

## **Articolo 19 – Modalità di versamento**

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

A) Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a copertura dell'importo;

B) Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e valutata dalla Giunta Comunale.

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

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge.

## **Articolo 20 – Esclusioni**

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

- le varianti al PRGC di iniziativa pubblica e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

I permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'art. 14 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. rilasciati " *esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico*", con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'articolo 5 commi dal 9 al 11 della Legge 106/2011.

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE SECONDO LE  
INDICAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (si  
fa riferimento a quanto disciplinato dall'OMI al momento della**



## **determinazione del CSU)**

<b>Descrizione</b>	<b>Zona</b>
NUCLEO CENTRALE	B1
ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE	B2
NUCLEO CENTRALE STORICO	B3
TRA VIA INDUSTRIA E VIA RISORGIMENTO	C1
VIA ISONZO, VIA CACCIORNA, ZONA ORTI	D1
ESPANSIONE OLTRE FERROVIA E CIMITERO	D2
VIE LAVACETTO E CROSASSA, PIAZZA D'ARMI	D4
QUARTIERE TRA VIA MADONNA DEI FIORI, VIA TORINO E SAN MICHELE	D5
POLLENZO	E1
FASCIA RESIDENZIALE TRA BRA E POLLENZO	E3
BRIA, BIOLA, BANDITO, RONCHI'	E9
ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	R1
ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	R13
ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	R14
ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	R15

### **TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **CAPO VII - DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **Articolo 21 – Disposizioni generali**

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria, le quali devono essere documentate in una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, che descriva lo stato delle opere di urbanizzazione a servizio del lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato salvo l'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni, in conformità a quanto disposto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Non è necessaria la verifica indicata al punto precedente per il rilascio dei titoli edilizi relativi ad interventi che, in relazione alle opere d'urbanizzazione primaria:

- a) non abbiano incidenza sul carico urbanistico e sulle condizioni igieniche e di viabilità, ad es. autorimesse, ricoveri attrezzi, fienili, stalle, ecc.;
- b) comportino limitate variazioni del carico urbanistico o delle condizioni igieniche o di viabilità, così da non incidere sostanzialmente sulla situazione in atto, per tali ritenendo quelli che non comportino un incremento di volume (e di superficie utile per produttivo e terziario) superiore al 20% dell'esistente.

Nelle zone sprovviste di opere d'urbanizzazione primaria e per le quali non sia prevista la loro realizzazione da parte del Comune, né essa sia possibile da parte dei privati, singoli o riuniti in consorzio, la verifica deve accertare l'esistenza o l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere, considerate sostitutive dei servizi a rete:

a) acqua potabile:

pozzo ad uso idropotabile autorizzato secondo le vigenti disposizioni di legge ;

b) viabilità ed illuminazione pubblica:

da valutare caso per caso in relazione all'entità dimensionale dell'intervento ed al traffico preesistente, fermo restando le limitazioni imposte dalla normativa sovraordinata e dal Regolamento edilizio vigente; in linea di massima è necessaria una strada statale, provinciale, comunale o consortile che dia sufficiente e comodo accesso in proporzione al traffico esistente e indotto, prevedendo se del caso l'ampliamento della sede nel tratto di pertinenza del lotto; l'I.P. è necessaria nel caso di intersezioni pericolose o con ridotta visibilità ed in strade prive di marciapiede e soggette ad intenso traffico;

c) acque bianche:

scarico nel più prossimo ricettore superficiale (corpo idrico, canale, fossato o similare, nel rispetto degli eventuali diritti di terzi, oppure pubblica fognatura bianca o pubblica fognatura mista solo in assenza di alternative), interponendo una vasca di laminazione a fondo drenante (tranne che nelle aree indicate "potenzialmente dissestabili" nel P.R.G.C.) della capacità di almeno 1 mc ogni 50 mq di superficie

impermeabile. Per superfici impermeabili vanno intese tutte quelle di coperture, superfici asfaltate, superfici pavimentate in autobloccanti con sottostante massetto o similari. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 4 comma 2 lett. q delle NTA del PRGC. La vasca dovrà essere realizzata in maniera tale da essere ispezionabile e accessibile per la manutenzione e al termine della realizzazione della stessa dovrà essere fornita idonea documentazione fotografica. E' fatta salva la facoltà di realizzare in alternativa e/o integrazione uno o più pozzi perdenti secondo lo stesso parametro dimensionale (1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile), posto il fatto che in fase di progetto dovrà essere attestata da professionista abilitato l'assenza di possibilità di scarico diretto in falda acquifera delle acque piovane, conformemente a quanto disposto dall'art. 104 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. In tal caso dovrà essere prodotta idonea documentazione fotografica delle opere e attestazione della corretta realizzazione delle stesse.

d) acque nere:

opere autorizzate a seguito di rilascio di autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura dall'autorità competente (es. Comune per gli insediamenti di civile abitazione e assimilabili). Sono comunque sempre vietati: le vasche "a tenuta" e svuotamento periodico; gli scarichi di acque reflue in canali irrigui; gli scarichi di acque reflue sul suolo o in fossati di raccolta delle acque meteoriche.

Le aree destinate dal P.R.G.C. alla formazione di strade o piazze, o ad ampliamento di quelle esistenti, insistenti sulla particella oggetto di intervento edilizio, devono essere trasferite in proprietà a titolo gratuito al Comune e senza spese per quest'ultimo per il tratto che compete al fronte - od ai fronti - del lotto edificabile e comunque fino al collegamento con il sedime viario pubblico.

Non sono ammesse alternative all'allacciamento alle reti delle urbanizzazioni primarie, pubbliche o consortili, nel caso esse siano tecnicamente raggiungibili con allacciamenti di lunghezza inferiore a m 100.

Per edifici esistenti nel raggio di m 100 da reti di urbanizzazione primaria pubbliche e consortili (che abbiano ricevuto contributi pubblici per la loro realizzazione) e ad esse non allacciati, non è possibile il rilascio di titoli abilitativi se non previa o contemporanea realizzazione degli allacciamenti.

Ai fini del presente regolamento s'intendono dotate di opere d'urbanizzazione anche le aree nelle quali sia necessario il loro potenziamento in conseguenza dell'insediamento previsto .

## **Articolo 22 – Opere di urbanizzazione realizzate da privati**

Nel caso in cui il richiedente il titolo abilitativo edilizio, intenda realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie, dovrà :

- presentare al Comune il progetto delle opere secondo la normativa vigente ;
- ottenere il parere favorevole da parte della ripartizione lavori pubblici;
- garantire l'esecuzione delle opere mediante fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata secondo le modalità stabilite nella convenzione edilizia tipo approvata a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.;
- assumere a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione delle strade e delle opere di urbanizzazione, ivi compresi gli oneri relativi a canoni di qualunque natura e specie, fino all'approvazione del collaudo, che deve essere effettuato entro un anno dalla fine dei lavori.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. In difetto esse saranno eseguite dal Comune utilizzando la garanzia indicata sopra. Esse sono oggetto di separato permesso di costruire nel caso di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), mentre nel caso di titolo abilitativo singolo tali opere potranno essere ricomprese nel progetto di edificazione sul lotto principale.

In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria che saranno realizzate direttamente dal richiedente il permesso di costruire (a scomputo). Qualora l'importo delle opere realizzate dal richiedente superi l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere di urbanizzazione primaria dovuto, la parte in eccedenza viene eseguita gratuitamente dal/dai soggetto/i richiedente/i ai sensi dell'art. 12 comma 2bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 52 comma 2 lett. b) della L.U.R..

Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dell'art. 45 e dell'art. 49 comma 4 L.R. n. 56/77 e s.m.i. con la quale vengono specificati tutti gli impegni e le obbligazioni assunte e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti, presso un istituto di

credito o compagnia di assicurazione autorizzata, nelle modalità indicate nel precedente art. 12 comma 6, la quale sarà svincolata solamente dopo l'effettuazione del collaudo da parte della ripartizione Lavori Pubblici del Comune o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente.

Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo totale o parziale del contributo dovuto dovranno essere connesse con l'intervento edilizio, ancorchè esterne all'ambito di intervento.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione eseguite dal richiedente il permesso di costruire su aree assoggettate all'uso pubblico.

Ai fini del presente regolamento s'intendono dotate di opere d'urbanizzazione anche le aree nelle quali sia necessario il loro potenziamento in conseguenza dell'insediamento previsto.

### **Articolo 23 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

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

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nei precedenti articoli.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori. In caso inadempienza alla suddetta obbligazione, il Comune potrà escutere la polizza fidejussoria fino alla concorrenza del valore delle opere non realizzate e/o non eseguite "a regola d'arte".

### **Articolo 24 – Oneri di urbanizzazione nei SUE e nei permessi convenzionati**

Per le costruzioni previste da uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) l'incidenza del contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione corrisponde al valore delle opere di urbanizzazione, computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere effettivamente occorrenti in base alle previsioni del SUE stesso e del PRGC. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano urbanistico attuativo convenzionato possono anche essere situate esternamente al perimetro del comparto edificatorio assoggettato a strumento attuativo, purchè necessarie per sostenere il nuovo carico antropico indotto dal piano urbanistico esecutivo e purchè svolgano una funzione di utilità pubblica. Queste opere, approvate contestualmente al piano attuativo o sua variante, possono essere realizzate direttamente dal lottizzante, se la normativa vigente sovraordinata lo consente o, nel caso in cui il Comune intenda realizzare le predette opere, attraverso il versamento, a favore del Comune, del corrispondente valore quale quota degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi/straordinari ritenuti necessari al miglioramento delle infrastrutture pubbliche del territorio. In tal caso il contributo aggiuntivo corrispondente è versato al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con le modalità stabilite dalla convenzione edilizia. La scelta delle opere necessarie e la quantificazione di tali oneri aggiuntivi/straordinari viene determinato dall'organo collegiale a cui compete l'approvazione dei piani urbanistici attuativi ovvero della proposta di convenzione edilizia sottesa al rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.

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

Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione edilizia di attuazione del SUE è subordinato alla sottoscrizione da parte del lottizzante a favore del Comune delle fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Oltre al contributo di costruzione saranno inoltre a carico dei lottizzanti i costi di allacciamento previsti ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.

## **TITOLO IV – MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI**

### **CAPO VIII – CRITERI PROCEDURE ED ALIQUOTE**

#### **Articolo 25 – Disposizioni generali**

Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio dev'essere determinato in conformità al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alla Legge regionale n. 56/1977 ed alle eventuali integrazioni previste dal P.R.G.C.

La cessione delle aree a standards urbanistici ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 ed s.m.i. e di quelli previsti dal PRGC è prioritaria rispetto alla monetizzazione. La monetizzazione degli standards urbanistici può essere autorizzata a discrezione del Comune, qualora essi siano ritenuti di scarsa fruibilità in relazione ai seguenti aspetti:

- dimensione non idonea a garantire la fruibilità pubblica ( es: inferiore a 12,5 mq x parcheggi e mq 100 per aree verdi ecc),
- ubicazione marginale rispetto al centro della città e delle principali frazioni;
- raggiungibilità delle aree da sedimi pubblici o assoggettati all'uso pubblico;
- presenza o meno di aree a servizio nelle circostanze del lotto idonee a sopperire al fabbisogno del luogo.

Sono comunque fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dall'art. 6 punto 5) delle N.T.A. allegate al PRGC.

Gli interventi che usufruiranno della monetizzazione conteggeranno la superficie fondiaria senza decurtare le superfici oggetto di monetizzazione, sia in considerazione del fatto che tali aree dovranno essere realizzate dall'Amministrazione comunale in posizioni maggiormente necessarie e rispondenti alle esigenze della collettività.

Nell'ambito di SUE previsto dal P.R.G.C, l'Amministrazione comunale, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, può riservarsi di :

- a) richiedere la cessione dello "standard" all'interno del perimetro del P.E.C., se con ciò si crea un lotto idoneo al soddisfacimento delle esigenze d'attuazione di opere d'urbanizzazione nella zona di intervento;
- b) richiedere la cessione dello "standard" all'interno di una delle aree a servizi di P.R.G.C. di proprio gradimento e necessità;
- c) su richiesta motivata del lottizzante, se non fosse attuabile il punto b), chiedere il versamento di una somma sufficiente all'acquisizione di una superficie pari allo "standard" in area di proprio gradimento e necessità.

La scelta di una delle tre possibilità va fatta in sede di approvazione del P.E.C. e, comunque, con deliberazione della Giunta Comunale che illustri in modo esauriente le motivazioni di interesse pubblico che ne sono alla base.

#### **Articolo 26 – Iter amministrativo**

La procedura di monetizzazione sarà articolata nei seguenti passaggi, successivi alla presentazione dell'istanza di monetizzazione:

1. - esame da parte della Commissione Consiliare per l'Urbanistica;

**2. - determina dirigenziale :**

- a) di quantificazione dell'importo da corrispondere per la monetizzazione, qualora l'esame della Commissione Consiliare per l'Urbanistica abbia avuto esito favorevole;
- b) di diniego qualora abbia avuto parere contrario.

**Articolo 27 – Aliquote e modalità di pagamento**

I valori delle aree da monetizzare, nei casi in cui la normativa urbanistica comunale preveda tale possibilità, sono i seguenti:

- monetizzazione aree a parcheggio pubblico:

*1.destinazione residenziale o assimilabile*

a) zona collinare- periferica	€/mq.	123,156	arrotondato a €/mq. 123,00
b) zona semicentrale	€/mq.	149,583	arrotondato a €/mq. 149,50
c) zona centrale	€/mq.	176,011	arrotondato a €/mq. 176,00

*2.zona industriale/produttiva*

d) area unica	€/mq.	117,869	arrotondato a €/mq. 118,00
---------------	-------	---------	----------------------------

- monetizzazione aree a verde pubblico ed altri standards:

*1.destinazione residenziale o assimilabile*

a) zona collinare- periferica	€/mq.	87,214	arrotondato a €/mq. 87,00
b) zona semicentrale	€/mq.	116,809	arrotondato a €/mq. 117,00
c) zona centrale	€/mq.	143,238	arrotondato a €/mq. 143,00

*2.zona industriale/produttiva*

d) area unica	€/mq.	82,987	arrotondato a €/mq. 83,00
---------------	-------	--------	---------------------------

Il pagamento delle somme determinate dovrà avvenire prima della firma del provvedimento amministrativo (permesso di costruire), cui il versamento si riferisce, da parte del Dirigente della Ripartizione Urbanistica ed in ogni caso prima dell'effettivo inizio dei lavori.

La somma dovuta è determinata in base alle tariffe in vigore al momento della presentazione dell'istanza; gli eventuali aggiornamenti saranno applicati soltanto nel caso in cui il titolo edilizio venga rilasciato oltre 12 mesi dell'istanza o da atto equipollente.

E' ammessa la rateazione dei versamenti in due rate semestrali, pari ciascuna al 50% dell'importo complessivo, quando quest'ultimo supera l'ammontare di € 12.500,00. Qualora l'operatore opti per la rateazione il 50% dell'importo complessivo dovrà essere garantito con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa che abbia le caratteristiche indicate nel precedente art.12 , la quale potrà essere svincolata solo a seguito di espressa liberatoria comunale.

Per la monetizzazione relativa ad interventi finalizzati ad attività di somministrazione/pubblici esercizi (D.G.R. n° 58/13268 del 08/02/2010), disciplinata dall'art. 6 comma 15 delle NTA del PRGC vigente, è ammessa la rateizzazione dei versamenti in due rate, pari ciascuna al 50% dell'importo complessivo, da versarsi:

- la prima per il rilascio del provvedimento amministrativo cui il versamento si riferisce;
- la seconda entro 1 anno dalla data di tale provvedimento.

Il mancato pagamento di quanto dovuto ai fini della monetizzazione comporta l'avvio del procedimento di decadimento del titolo abilitativo edilizio di riferimento o del titolo emesso ai sensi della normativa commerciale, ai sensi dell'art. 21 -nonies della L. 241/90 ed s.m.i., per carenza dei presupposti di Legge e delle condizioni di legittimità necessarie per la sussistenza del titolo abilitativo, venendo a mancare le dotazioni di aree per servizi pubblici previste dall'art. 21 e seguenti della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 ed s.m.i., dalla DGR 29 ottobre 1999 N. 563-13414 e/o della D.G.R. n. 85-13268 del 08-02-2010.

Si sottolinea che la suddetta carenza di dotazioni a standards si configura altresì nel caso in cui non venga corrisposta nei termini citati la somma complessiva corrispondente alla monetizzazione, intesa come sostitutiva delle dotazioni di standards previsti dalla normativa.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI**

### **CAPO IX – AGGIORNAMENTI E REVISIONI**

#### **Articolo 28 – Revisione del testo e delle tariffe**

Il presente regolamento sarà revisionato ogni qual volta il Consiglio Regionale aggiornerà le tabelle parametriche di cui agli artt. 5 e 10 della Legge n. 10/1977 e sue modificazioni.

Le tabelle allegate saranno inoltre sottoposte a revisione all'atto dell'approvazione di varianti organiche al P.R.G.C. vigente.

Nel periodo di tempo intercorrente fra due revisioni, gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle 5, 6, 7 e 8 allegate, nonché le ulteriori tariffe riportate nel testo del presente regolamento potranno essere aggiornati annualmente dalla Giunta Comunale in base alla variazione dell'indice generale ISTAT del costo dei fabbricati.