



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

ALLEGATO **C**

**TARIFFE PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE
SECONDARIA IN LUOGO DELLA CESSIONE - anno 2025**

Interventi localizzati in aree urbane, frazioni, aree produttive, aree agricole

Destinazione d'uso	Nuova costruzione	Recupero - Riuso
RESIDENZIALE	€ /mq 100,00	€ /mq 50,00
TERZIARIA COMMERCIALE <i>Superficie di vendita, esposizione, amministrazione</i>	€ /mq 106,00	€ /mq 53,00
TERZIARIA COMMERCIALE <i>Superficie per magazzini, depositi, retro, ecc.</i>	€ /mq 53,00	€ /mq 26,00
TERZIARIA DIREZIONALE	€ /mq 106,00	€ /mq 53,00
TERZIARIA RICETTIVA	€ /mq 106,00	€ /mq 53,00
PRODUTTIVA	€ /mq 30,00	€ /mq 15,00
TERZIARIA COMMERCIALE ZONA PRODUTTIVA I 1	€ /mq 60,00	€ /mq 30,00

Interventi localizzati in centro storico e in aree ad esso assimilate ai sensi dell'art.
23 - 4° comma delle N.d.A. del P.R.G.

Destinazione d'uso	
RESIDENZIALE	€ /mq. 50,00
TERZIARIA COMMERCIALE <i>Superficie di vendita, esposizione, amministrazione</i>	€ /mq 53,00
TERZIARIA COMMERCIALE <i>Superficie per magazzini, depositi, retro, ecc.</i>	€ /mq 26,00
TERZIARIA DIREZIONALE	€ /mq 53,00
TERZIARIA RICETTIVA	€ /mq 53,00
PRODUTTIVA	€ /mq 15,00

** per gli interventi relativi ad attività direzionali di servizio alla persona (palestre scuole di ballo scuole private centri estetici) l'importo per monetizzazione è ridotto del 30% rispetto alla somma definita in applicazione della tariffa ed in relazione al tipo di intervento.

Si conferma, oltre quanto precisato nei criteri di cui all'allegato "E", quanto stabilito con la deliberazione consiliare n. 117/97, riguardo la monetizzazione delle aree per standard in luogo della cessione, che potrà avvenire solo ed in quanto prevista dalla convenzione relativa ai singoli interventi e con le modalità dalla stessa fissate, o in applicazione delle disposizioni degli art. 6, 22, 28 delle Norme di Attuazione del PRG.

Nel caso di singoli permessi di costruire la monetizzazione dovrà essere contenuta nei limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e la somma dovuta dovrà essere versata prima del rilascio del permesso; nel caso di interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi o da convenzioni ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., la somma dovrà essere quantificata e versata nei termini stabiliti dalla convenzione stessa



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

ALLEGATO D

DETERMINAZIONE DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ E IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE PER L'ANNO 2025

AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le aree incluse nei Piani per l'Edilizia Economico-Popolare G4, G5, G6 previsti dal vigente P.R.G., ormai scaduti per decorrenza dei termini di validità, sono state interamente acquisite dal Comune ed assegnate in proprietà o diritto di superficie agli operatori aventi titolo.

I lotti inclusi nell'area G 3/5, localizzata con la variante di PRG 1/2004 (modificata con la variante parziale di PRG n. 1/2009) e sita in prossimità della zona G3 in fregio a via Romita - str. del Turchino, sono stati concessi in diritto di superficie all'A.T.C. di Alessandria per la realizzazione di tre interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui uno finanziato con il progetto "Contratto di Quartiere II" e gli altri con i fondi previsti dal primo e secondo biennio del "Programma Casa" regionale .

Il P.R.G. localizza ulteriori quote di edilizia residenziale pubblica allo scopo di raggiungere la quota percentuale prevista all'art. 3 della l. 167/62 come modificato dall'art. 2 della L. 10/77 s.m., anche nelle aree di ristrutturazione urbanistica in centro storico, in area PE1, in area Z 1-2.

Riguardo al centro storico, è stato realizzato un intervento in area CR6, su un lotto di proprietà comunale concessa in diritto di superficie (via Solferino):

Non sono al momento individuabili altri immobili o complessi edilizi da destinare allo scopo; il valore degli immobili può comunque essere definito solo in relazione ai singoli interventi, allo stato di conservazione dell'immobile e alla tipologia di intervento ammissibile.

L'area PE1 è disciplinata da piano esecutivo di iniziativa privata, che ha individuato un lotto nell'ambito del quale è stato realizzato un intervento di edilizia convenzionata (ai sensi dell'ex art. 7 legge 10/77) con 8 unità a schiera.

Nell'area Z 1-2 , la quota parte per l'edilizia residenziale pubblica è stata individuata dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) approvato in data 22.04.04, in due lotti posti in fregio alla via Ovada, uno dei quali per edilizia sovvenzionata già ceduto alla Cooperativa edilizia UNI Capi per la realizzazione di un intervento finanziato con il Contratto di Quartiere, ed uno per edilizia convenzionata ceduto ad un'impresa di costruzione la quale ha realizzato un intervento a prezzi convenzionati.

Nella variante n. 2 al suddetto P.I.R.U. (adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 28/04/2015) è stata prevista la possibilità di destinare il comparto edificatorio n. 5/C alla Residenza Convenzionata.

I prezzi di cessione delle aree , comprensivi di tutti i costi di urbanizzazione, sono stati stabiliti con la convenzione urbanistica del P.I.R.U. sottoscritta in data 3.08.2004.

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I P.I.P. relativi alla zona industriale I 1 sono scaduti per decorrenza dei termini.

Pertanto, per gli interventi realizzabili ai sensi dell'art. 29.4 delle norme di attuazione del P.R.G., si fa riferimento all'Allegato A/6 (oneri urbanizzazione) e all'Allegato C per la monetizzazione (tariffe per la monetizzazione).

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Con la VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 1/2018 AI SENSI DELL' ART. 17 COMMI 5 E 7 DELLA L.R. 56/77 S.M.I. - POLO INDUSTRIALE NORD OVEST, approvata con DCC n. 49 del 30/07/2018, le aree ancora in disponibilità del Comune nei PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, P.I.P. I 1/1 di mq. 6.596 (f. 23 mappale 516 - mq. 3530 mappale 514 - mq. 3066) e P.I.P. I 1/3 mq. 8.500 (f. 21 mappale 219 - 221 di mq. 5500 mappale 220 - 222 di mq. 3000), sono state trasformate in aree a standard e la loro capacità edificatoria "potenziale" trasferita su altre aree.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Zone PEEP

Per tutti i lotti concessi in diritto di superficie nelle zone PEEP già attuate (G1 - G2 - G3 - G4 - G6), è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98 s.m., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa, calcolato al momento della richiesta.

Il corrispettivo di trasformazione del D.S. sarà definito dagli uffici comunali, di volta in volta in relazione alle richieste dei singoli concessionari, in misura pari al 60% del valore dell'area calcolato in applicazione delle norme vigenti al momento, al netto degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione ISTAT tra la data del versamento e la data dell'atto di cessione.

Zona industriale I 1/1

Per i lotti concessi in diritto di superficie in area industriale I 1/1) è ammessa la trasformazione in piena proprietà ai sensi dell'art. 11 della legge 273/02 s.m.i., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà è stabilito dalla citata legge “ ... *in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere in piena proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie , valutati al momento della trasformazione...*”.

Il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà, è stabilito in 3,00 €/mq secondo le disposizioni dell'art. 11 citato , prendendo come valori di riferimento quelli stabiliti con deliberazione consiliare n. 47/2011

- | | |
|--|------------|
| - valore dell'area in piena proprietà | €/mq 27,00 |
| - valore dell'area in diritto di superficie | €/mq 24,00 |
| - corrispettivo per trasformazione D.S. in piena proprietà | €/mq 3,00 |



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

ALLEGATO E

- **E1) CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.**
- **E2) DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO E SUA APPLICAZIONE**
- **E3) OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA PRIVATI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- **E4) CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD O PER PARCHEGGI PRIVATI**
- **E5) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI PER RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DELLO STESSO - ART. 42 D.P.R. 380/01 e s.m.i.**
- **E6) MODALITÀ DI PRESTAZIONE DELLE GARANZIE FIDEJUSSORIE**
- **E7) SANZIONI PAESAGGISTICHE EX ART. 167 D.LGS 42/2004 e s.m.i.**
- **E8) RATEIZZAZIONE DI MONETIZZAZIONI E SANZIONI**
- **E9) MODALITÀ DI RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**
- **E10) RATEIZZAZIONE/PROROGA DELLA SECONDA RATA DEL COSTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI PROROGA ART 10 COMMA 4 D.L. 76/2020 (CONVERTITO IN L 120/2020), ART 10 SEPTIES COMMA 1 A) D.L. 21/2022 (CONVERTITO IN L 51/2022) COME MODIFICATO DALL'ART 4 QUATER D.L. 181/2023 CONVERTITO IN L. 11/2024.**



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

E1) CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

REALIZZAZIONE DI LOCALI PERTINENZIALI AD ABITAZIONI ESISTENTI, ai sensi dell'art. 24.a).4 lettera g) e dell'art. 34.2.b, terzo punto, delle N.d.A. del P.R.G.
L'intervento è soggetto a titolo edilizio gratuito

REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE AL SERVIZIO DI ABITAZIONI ESISTENTI ai sensi dell'art. 24.a).4 lettera f) delle N.d.A. del P.R.G.
L'intervento è soggetto a titolo edilizio gratuito

REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE NON PERTINENZIALI ai sensi dell'art. 24.a).6 lettera b) delle N.d.A. del P.R.G.:
L'intervento è soggetto a titolo edilizio oneroso.

INTERVENTI DI RECUPERO DI SOTTOTETTI ai sensi dell'art.6 della L.R. 16/2018

L'intervento è soggetto a titolo edilizio oneroso, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni. L'art 6 comma 9 L.R. 16/2018, come modificato dall'art 8 comma 8 L.R. 7/2022, dispone che: *"Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente aventure titolo alleghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiari che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere traferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio".*

Non si applicano le riduzioni e gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

La riduzione di cui alla L.R. 16/2018 si applica fino a che sia vigente la normativa sopracitata, a cui si fa rinvio "dinamico", disponendo l'adeguamento automatico dei presenti criteri alle eventuali modifiche che subirà in futuro la disposizione sopracitata.

INTERVENTI DI RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI

Come indicato dalla L.R. 16/ 2018, l'intervento è soggetto a titolo edilizio oneroso, con l'applicazione della tariffa per nuove costruzioni.

L'art 7 comma 13 L.R. 16/2018, come modificato dall'art 9 comma 8 L.R. 7/2022, dispone che *"Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente aventure titolo alleghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiari che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere traferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio".*

Non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

La riduzione di cui alla L.R. 16/2018 si applica fino a che sia vigente la normativa sopracitata, a cui si fa rinvio "dinamico", disponendo l'adeguamento automatico dei presenti criteri alle eventuali modifiche che subirà in futuro la disposizione sopracitata.

RISTRUTTURAZIONI DEFINITE ALL'ART. 3 COMMA 1 LETTERA D) – DPR 380/01 S.M. I. e all'art. 13 comma 3 lettera d) della LR 56/77 s.m.i.

Si applica la tariffa prevista alla tabella A/1 (destinazione residenziale centro storico) o alla tabella A/4 (destinazione residenziale esterna al centro storico), a seconda dell'ubicazione dell'intervento, considerato che con le modifiche al D.P.R. 380/01 ed alla L.R. 56/77 è stata ammessa la demolizione e ricostruzione come prevista dall'art 3 comma 1 d) D.P.R. 380/2001 s.m.i., (come recentemente modificato dall'art 10 comma 1 b) D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020,).



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ai sensi dell'art. 8 della L.R.19/99,

L'art. 23-ter comma 1 quater come inserito dall'art. 1, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, sancisce che per i mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale, all'interno delle zone A), B) e C) DM 1444/68, non vige l'obbligo di:
- reperire aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale;
- di vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150;
(la norma non consente la deroga alle normative di settore)

Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Al riguardo l'art. 48 della L.R. 56/77 esclude il pagamento degli oneri solo per cambi d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi.

La modifica, in assenza di chiarimenti statutti e regionali, pare significare che non risultando necessario reperire aree per servizi non risulti necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria ma tenuto conto che reperimento delle aree per servizi e pagamento degli oneri sono obblighi distinti, nelle more di chiarimenti della Regione Piemonte, si ritiene corretto procedere con il pagamento del contributo di costruzione secondo le indicazioni regionali attualmente vigenti.

Pertanto, si applicano gli oneri calcolati secondo i disposti dell'art. 8, 6° comma, della L.R. 19/99, come differenza tra l'importo calcolato applicando alla S.U.L. o al volume la tariffa vigente riferita alla destinazione in atto e quello calcolato applicando la tariffa riferita alla nuova destinazione in progetto.

Per quanto attiene gli interventi in centro storico, si deve precisare che le vigenti tariffe (allegato A/1 e allegato A/2) sono tutte riferite (ad esclusione della nuova costruzione residenziale in allegato A/1) ad interventi di recupero o ristrutturazione, in quanto non sono ammesse nuove costruzioni se non disciplinate con S.U.E. Pertanto l'importo degli oneri riferito alla destinazione d'uso dovrà essere calcolato utilizzando la tariffa appositamente istituita (allegato A/3).

Inoltre, ai sensi dell'articolo 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. (commi 1 e 1-bis) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi eseguiti senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, sono eseguiti previa comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) introdotta all'art. 48 co. 1 della L.R. 56/77 e s.m. dal comma 1 dell'articolo 136 della legge regionale 16 del 2017.

Pertanto, NON sono onerosi (comma 1-bis introdotto all'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m. dalla L.R. 3/2015).

Sono invece onerosi gli interventi di mutamento di destinazione d'uso qualora eseguiti:

- antecedentemente all'esecuzione di interventi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, la cui istanza inoltrata al Comune viene presentata nei 10 anni successivi alla data di comunicazione asseverata (CILA) di mutamento di destinazione d'uso.
- successivamente all'esecuzione di interventi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, la cui istanza inoltrata al Comune viene presentata nei 10 anni precedenti alla data di comunicazione asseverata (CILA) di mutamento di destinazione d'uso.

In tali casi, si applicano gli oneri calcolati secondo quanto sopra riportato (differenza oneri) e il pagamento della monetizzazione delle aree per standard se dovute, secondo le tariffe vigenti

FRAZIONAMENTI O ACCORPAMENTI DI UNITÀ IMMOBILIARI SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ai sensi degli articoli 3 e 17 del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 164/2014

Le modifiche all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. introdotte dalla Legge 164/2014 hanno ampliato l'ambito della manutenzione straordinaria anche al frazionamento o all'accorpamento delle



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

unità immobiliari (con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso). La legge 164/2014 suddetta ha inoltre ampliato l'elenco degli interventi per i quali vi è una riduzione o un esonero del contributo di costruzione (art. 17 del suddetto D.P.R. 380/2001), precisando che per "gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) [leggasi art. 6-bis], qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile".

Sull'onerosità degli interventi di manutenzione straordinaria che comportano incremento del carico urbanistico anche senza aumento di superficie calpestabile, si richiama la sentenza del Consiglio di Stato n. 5494/2021 e si rimanda al successivo allegato E2.

CONDONO EDILIZIO

Come ammesso dal D.L. 269/03, convertito con legge 326/03, le tariffe per oneri di costruzione relative ai permessi di costruire in sanatoria sono incrementate del 10%.

Detto incremento si applica, al momento della determinazione del contributo, alle tariffe definite con la deliberazione consiliare n. 13/04 in relazione alla tipologia di intervento oggetto di sanatoria.

Considerato che l'art. 32 del citato D.L. prevede il versamento di un'anticipazione del contributo di costruzione con un minimo di € 500, allo scopo di evitare procedure di restituzione di oneri versati in eccesso, si stabilisce di consentire il versamento del contributo di costruzione nella misura corrispondente all'applicazione delle tariffe comunali come incrementate, quando tale importo risulti inferiore al minimo dell'anticipazione stabilito dal citato decreto.

Per le domande di sanatoria presentate successivamente alla data di pubblicazione della L.R. 33/04, "Disposizioni regionali per l'attuazione della sanatoria edilizia" (11.11.2004) il contributo dovuto si calcola in applicazione dell'art. 5 della legge stessa che prevede: "Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati applicando le tabelle comunali in vigore al 31 marzo 2003 e sono incrementati del 30% per opere abusive relative a nuove costruzioni riconducibili alle tipologie di illecito n. 1 e 2 dell'allegato al D.L. 269/03"

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - TERZIARIE

La tariffa si riferisce ad interventi di trasformazione d'uso del territorio, consistenti in opere di sistemazione delle aree (pavimentazione, recinzione, ecc.) che ne consentano l'uso a scopo produttivo o terziario, senza la realizzazione di edifici (es.: realizzazione di piazzali per attività logistiche, movimentazione merci, deposito all'aperto, esposizione merci pertinenziali ad attività di commercio all'ingrosso o di beni ingombranti,)

La tariffa è stabilita in applicazione dei parametri e criteri definiti con D.C.R. n. 179-4170 del 26.5.1977, con diversi importi riferiti all'ampiezza dell'area interessata, alla destinazione d'uso, alle infrastrutture necessarie, sia dirette che indirette.

Per quanto sopra, nel caso di interventi che non comportino riduzione della permeabilità dei suoli, i criteri di applicazione della tariffa sono così definiti:

- realizzazione di piazzali per attività produttive: VALORE MINIMO per ogni mq. di area trasformata;
- realizzazione di piazzali di deposito e magazzinaggio (non aperti al pubblico) per attività di commercio all'ingrosso o di beni ingombranti: VALORE MEDIO per ogni mq. di area trasformata;
- realizzazione di piazzali di esposizione di merci (aperti al pubblico) per attività di commercio all'ingrosso o di beni ingombranti: VALORE MASSIMO per ogni mq. di area trasformata

In tutti i casi per i quali invece è prevista la riduzione della permeabilità dei suoli i VALORI MINIMO, MEDIO E MASSIMO sono incrementati di una quota pari alla percentuale di riduzione arrotondata per eccesso.

Qualora l'area oggetto di trasformazione sia inclusa in un lotto parzialmente edificato, la superficie cui si applicano le suddette tariffe è quella libera non asservita alla superficie coperta dell'edificio.

NUOVE COSTRUZIONI IN AREA PRODUTTIVA I 1

L'area I 1, comprendente le aree produttive già attuate e le nuove aree di espansione individuate con la variante strutturale di PRG approvata a luglio 2005, è disciplinata dalla predisposizione di



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

Programma di Intervento che individua diverse sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva distinta, in relazione alla situazione di diversi strumenti urbanistici esecutivi.

La normativa dei piani suddetti deve prevedere appositi criteri per l'applicazione delle tariffe, precisando che l'importo degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto, indipendentemente dalla superficie coperta in progetto.

A fronte di quanto sopra, si stabilisce che la superficie fondiaria da considerare per il calcolo degli oneri coincide:

- con quella del lotto, quando si tratti di lotti inedificati per i quali non sia stata presentata alcuna domanda di permesso in data antecedente all'entrata in vigore dei Piani particolareggiati
- con quella asservita all'intervento, quando si tratti di lotti già edificati o per i quali sia stata presentata domanda di permesso in data antecedente all'entrata in vigore dei Piani particolareggiati.

REALIZZAZIONE DI SUPERFICI PER MAGAZZINO - DEPOSITO (nuova costruzione, modifica di destinazione)

a) Nel caso di realizzazione di superfici destinate a magazzino/deposito pertinenziali ad attività economiche (produttive, commerciali, terziarie) la destinazione d'uso ai fini dell'applicazione delle tariffe è quella dell'attività prevista nel fabbricato principale (analogamente per i magazzini pertinenziali alla residenza). La tipologia di destinazione del fabbricato è sempre correlata alla categoria di attività del soggetto gestore (in quanto titolare o contitolare del titolo edilizio ai sensi dell'art. 27 delle NdA del PRG), desumibile dal ramo di attività principale risultante dall'iscrizione alla Camera di Commercio. Le superfici destinate a magazzinaggio - deposito - retro devono essere materialmente separate da quelle destinate all'attività principale tramite strutture fisse.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale o terziaria, si applica il contributo aferente il costo di costruzione nella misura dell'8% dell'importo dei lavori previsto per l'intervento (desunto da computo metrico estimativo)

b) Nel caso di realizzazione di superfici esclusivamente destinate a magazzinaggio, la destinazione d'uso ai fini dell'applicazione delle tariffe corrisponde alla tipologia di attività svolta dal soggetto gestore (in quanto titolare o contitolare del titolo edilizio ai sensi dell'art. 27 - NdA del PRG), desumibile dal ramo di attività principale risultante dall'iscrizione alla Camera di Commercio.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale o terziaria, si applica il contributo aferente il costo di costruzione nella misura del 5% dell'importo dei lavori previsto per l'intervento (desunto da computo metrico estimativo)

REALIZZAZIONE DI SUPERFICI PER ATTIVITA' TERZIARIA DI SERVIZIO ALLA PERSONA O ASSIMILABILI - (palestre - scuole private - scuole di danza - centri estetici ecc.....)(nuova costruzione, modifica di destinazione)

Per la realizzazione o modifica di destinazione d'uso di locali da destinare ad attività terziarie di servizio alla persona come palestre, centri estetici, scuole private, scuole di danza ecc....., è stata prevista apposita tariffa per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito della categoria direzionale; detta tariffa si applica alla totalità della SUL, sia riguardo i locali destinati allo svolgimento dell'attività, sia quelli accessori o di servizio.

Si applica altresì il contributo sul costo di costruzione come previsto dalla vigente normativa per i locali a destinazione non residenziale.

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI

Nel caso di nuove costruzioni a destinazione residenziale o prevalentemente tale, il contributo aferente il costo di costruzione si calcola ai sensi del D.M. 10.5.77, pubblicato sulla G.U. n.146/77, tenendo conto degli aggiornamenti del costo base adottati periodicamente dalla Regione e degli aggiornamenti annuali adottati dal Comune.

I parametri da prendere in considerazione sono la superficie utile (S.U.) e la superficie non residenziale (S.N.R.) destinata a servizi ed accessori; tra questi deve essere inclusa la superficie dell'intercapedine, quando sia di larghezza $\geq 1,50$ m.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER PISCINE

Le piscine private completamente interrate, seminterrate, cioè parzialmente fuori terra da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, in quanto comportano trasformazione permanente del suolo, realizzando un manufatto avente caratteristiche di stabilità, non richiedono il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria perché non comportano incremento del carico urbanistico, ma sono soggette al versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione; quest'ultimo determinato applicando l'aliquota del 5% al costo di costruzione documentato con computo metrico estimativo redatto utilizzando l'edizione più aggiornata del Prezzario Regione Piemonte ovvero, in assenza di voci nel Prezzario di riferimento, mediante preventivi di spesa.

Sono invece escluse dall'imposizione contributiva le piscine scoperte prefabbricate per uso stagionale, facilmente smontabili e rimovibili, purchè di dimensione ridotte (volumetria d'invaso non eccedente il 20% del volume dell'edificio principale).

**RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI ART. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.:
APPLICAZIONE**

L'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001, 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, (dispone che i comuni stabiliscano i criteri e le modalità applicative della norma che prevede riduzioni del contributo di costruzione edilizia)

Pertanto il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costi di costruzione), così come definito all'articolo 16 comma 1 del DPR 380/2001 è ridotto del 20%, rispetto alle tabelle di cui agli allegati A e B, nei casi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

Dalla riduzione suddetta sono esclusi i seguenti casi:

1. interventi assentiti a seguito di varianti urbanistiche;
2. interventi oggetto di deroga (permessi di costruire in deroga assentiti ai sensi dell'art. 5 commi 9-14 L. 106/2011 e/o ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 smi).
3. interventi comportanti modifiche di destinazione d'uso nel caso questi comportino un aumento di valore dell'immobile (per analogia, la verifica circa l'aumento di valore derivato dal cambio di destinazione d'uso sarà effettuata sulla base dei criteri approvati con la deliberazione n. 10 del 08/04/2015). Per maggior chiarezza, si precisa che i mutamenti di destinazione d'uso sono sempre esclusi dalla riduzione nel caso siano oggetto di varianti urbanistiche o deroghe.

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/2018 che ha introdotto modifiche all'articolo 52 della L.R.56/77 e s.m.i., la riduzione del contributo di costruzione di cui al succitato comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all'art.16, comma 10, del D.P.R.380/2001, è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti ad incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree. Dalla suddetta riduzione sono esclusi tutti i casi di cui al comma precedente.

ALTRE RIDUZIONI

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione -tipo prevista dall'art.18.

Si applica la riduzione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 75 del Regolamento Edilizio vigente, qui integralmente richiamato, al fine di minimizzare i consumi energetici, gli impatti ambientali e migliorare il comfort ambientale interno. L'agevolazione è determinata nella misura dell'1% per ogni punto correlato al grado di prestazione raggiunto, sino alla misura massima del 50%.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART.17 D.P.R. 380/ 2001.

Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 17, lettere a, b,c, d, e.

E2) DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO E SUA APPLICAZIONE

L'articolo 15 della L.R. 16 del 4/10/2018, "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana." introduce modifiche all'articolo 52 della L.R. 56/77 e s.m.i, integrando il comma 1, con i commi 1bis, 1ter,1quater ed 1quinquies.

Il testo aggiornato e integrato del comma 1 è pertanto il seguente:

1. In attuazione della normativa vigente, la Giunta regionale stabilisce le tabelle parametriche con le relative norme di applicazione e determina, per classi di comuni, le aliquote e 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 e al costo di costruzione, da applicare agli interventi soggetti a titolo abilitativo oneroso

1 bis. "Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione."

1 ter. "Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto."

1 quater. "La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all' articolo 17, comma 4 bis, del D.p.r. 380/2001 , è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all' articolo 16, comma 10, del D.p.r. 380/2001 , è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree."

1 quinque. "Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia."

In particolare il comma 1bis prevede che le spese di urbanizzazione siano dovute solo nel caso di aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione.

E' infatti ormai consolidato in giurisprudenza, il principio secondo cui, nel caso di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, anche senza rispetto della sagoma precedente, il pagamento degli oneri sia dovuto solo nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico.

A questo proposito si veda la sentenza del TAR Piemonte, n° 1346/2013, con cui la sezione I del Tribunale ha dichiarato illegittimo ed annullato il provvedimento con cui un Comune ha richiesto ad un cittadino il pagamento degli oneri di urbanizzazione, sebbene l'immobile risultante dalla ristrutturazione non comportasse alcun aumento di carico urbanistico.

Infatti nel caso esaminato, la ristrutturazione prevedeva la demolizione del fabbricato esistente di civile abitazione unifamiliare di 4 piani fuori terra e la successiva ricostruzione di un nuovo fabbricato, sempre di civile abitazione unifamiliare e di pari volumetria, composto da due piani fuori terra, oltre al seminterrato, senza aumento del carico urbanistico.

Il Tar ha osservato come l'edificio risultante dalla ristrutturazione conservasse la stessa volumetria e la stessa destinazione d'uso dell'edificio preesistente, non determinando, quindi, alcuna modifica dei parametri e del carico urbanistico e come la modifica di sagoma e prospetti non fossero assolutamente pertinenti ai fini del calcolo urbanistico

Il TAR ha evidenziato come :" ...il contributo per oneri di urbanizzazione costituisce un corrispettivo di diritto pubblico previsto dal legislatore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, ovvero un contributo speciale che ha la propria causa giuridica nelle maggiori spese che l'amministrazione pubblica deve accollarsi in dipendenza della costruzione di un edificio e del connesso utilizzo, da parte dei detentori del bene, dei servizi e degli spazi circostanti."

Questo concetto per cui la condizione necessaria per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, è l'aumento del carico urbanistico, è stato ribadito nella Sezione Seconda del TAR Piemonte con la sentenza n ° 630 del 21 maggio 2018. Nella fattispecie, successivamente al crollo accidentale di un edificio, un condominio presentava al Comune istanza di permesso di ricostruzione del manufatto, che il Comune rilasciava, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Contro il suddetto pagamento veniva opposto ricorso, basato sulla violazione dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, sulla insufficiente motivazione oltre che sul travisamento dei fatti. Gli oneri di urbanizzazione



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

sono parametrati al beneficio tratto dall'intervento dall'esistenza di opere di urbanizzazione con l'obiettivo di redistribuire i costi sociali dell'aggravamento del carico urbanistico. Nel caso di specie la ricostruzione è avvenuta con la stessa volumetria e destinazione d'uso precedenti il crollo, sicchè il versamento di tali oneri non sarebbe giustificato.

Il TAR ha dato ragione al privato, non rilevando aumento del carico urbanistico.

La giurisprudenza è concorde nel definire la differenza tra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione: i primi espletano la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della conseguente attività edificatoria, mentre i secondi, si configurano quale compartecipazione comunale, all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.

Una ulteriore interessante sentenza in merito al pagamento degli oneri solo in presenza di carico urbanistico, viene dal TAR Lombardia con la sentenza 468/2014.

Pur ribadendo il concetto che in caso di modifica di un complesso edilizio esistente, gli oneri sono dovuti solo se l'intervento implica un aumento del carico urbanistico, in questo caso, il TAR ha preso posizione sul concetto di carico urbanistico, anzichè sulla tipologia di intervento edilizio che lo avrebbe qualificato. Una società proprietaria di un complesso industriale-artigianale aveva presentato una DIA per la risistemazione dello stabilimento e la sua suddivisione in più locali indipendenti che avrebbero ospitato altrettante officine. Secondo l'impresa l'intervento da realizzare era classificabile come manutenzione straordinaria, mentre per il Comune si trattava di ristrutturazione edilizia che aumentava il carico urbanistico della zona, cambiava il modo di utilizzo dell'immobile e introduceva elementi che ne modificavano gli spazi.

Secondo il TAR, il nuovo complesso edilizio da una parte recupera, senza demolire e ricostruire, l'edificio preesistente, ma dall'altra implica un aumento del carico urbanistico dal momento che la presenza di un maggior numero di piccole imprese, comporta un aggravio in termini di viabilità, movimentazione delle merci e produzione di rifiuti.

Ha tuttavia precisato che gli oneri di urbanizzazione vanno calcolati prendendo in considerazione solo l'incremento del carico urbanistico e non devono essere pagati per intero, ma all'importo calcolato, devono essere sottratti, quelli pagati al momento della costruzione dell'edificio.

A questo punto è necessario introdurre le definizioni di legge per quanto riguarda la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione, richiamandosi al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed in particolare all'art. 3 "Definizione degli interventi edilizi".

Negli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi non devono alterare la volumetria complessiva e non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso (come nel caso discusso dal Tar Lombardia). E' consentito anche il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la variazione del carico urbanistico.

Sembrerebbe pertanto dedursi, che anche con interventi di manutenzione straordinaria , in assenza di aumenti volumetrici e di modifiche di destinazione d'uso, ci possano essere modifiche del carico urbanistico e quindi anche un incremento dello stesso.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia:

possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente;

è consentito il mutamento di destinazioni d'uso;

è consentito il ripristino di edifici o di parti di essi, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Si potrebbe quindi desumere, che contrariamente alla logica, il carico urbanistico non è sempre l'elemento discriminante tra urbanistica rilevante ed edilizia minore.

DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO

La deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n247-45856. "Recepimento dell'intesa tra il Governo le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale", all'articolo 5 , definisce così il carico urbanistico:

Articolo. 5 Carico Urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso."



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m²)

Articolo 6 Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalle leggi o dal piano.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²).

Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico, ai sensi degli artt. 21, 22 e 51 della L.R. 56/1977.

Poichè il carico urbanistico si misura in metri quadrati, sembrerebbe che solo in caso di variazione degli stessi, possa esistere una variazione del carico urbanistico.

Ma la variazione del carico urbanistico attiene anche ai cambiamenti di destinazione d'uso, come precisato nella definizione.

Anche senza opere edilizie, non è detto che il cambio di destinazione d'uso di un immobile possa considerarsi esente dal pagamento del contributo di costruzione. La giurisprudenza ha, infatti, precisato che il mutamento di destinazione è comunque urbanisticamente rilevante (e pertanto soggetto al versamento di oneri) quando il passaggio avviene fra categorie autonome dal punto di vista urbanistico, aventi diverso regime contributivo.

Tutto dipende dalla variazione o meno del carico urbanistico sugli standard edilizi. Che in certi casi, ad esempio con il passaggio di funzione di un fabbricato da residenziale a commerciale e terziario, può essere non indifferente. La giurisprudenza ha sancito come, qualora sussista una variazione tra due categorie funzionalmente autonome, ma non omogenee, come ad esempio da uso abitativo a terziario, è necessario il pagamento di oneri di urbanizzazione. Il TAR di Napoli parla, nello specifico, di modifica edilizia suscettibile di incidere sul carico urbanistico e avente carattere oneroso (sentenza n. 4442 del 07/11/2012). Dal canto suo il TAR Lombardia specifica che, anche quando le modifiche essendo senza opere non sono soggette a preventivo titolo edilizio, ciò non comporta automaticamente la gratuità dell'operazione (sentenza 1787/2010). Le categorie autonome sono quelle individuate dalla Regione e dai piani regolatori comunali.

In linea di principio, sono rilevanti ai fini urbanistici quelle che hanno standard diversi nelle dotazioni di parcheggi, infrastrutture, strade, fogne o altre opere di urbanizzazione. Significa, ad esempio, che il passaggio da un'abitazione a uno studio professionale, effettuato senza opere, deve ritenersi ammesso, ma è oggetto di un aggravio di costi definiti dal Comune di appartenenza e determinato dall'incremento del fabbisogno di servizi.

Occorre poi distinguere tra mutamenti d'uso che comportano l'adeguamento della dotazione di aree a standard e mutamenti che non lo richiedono. L'art. 32, comma 1 lettera "a", del Testo unico dell'edilizia ricomprende nella nozione di "variazioni essenziali" ai progetti approvati, i mutamenti di destinazione d'uso che implichino la variazione degli standard previsti dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968.

La giurisprudenza ha successivamente precisato che, ogni volta ci sia il passaggio da una categoria edilizia a un'altra, seppur senza opere, debba essere verificata la compatibilità d'uso e la dotazione degli standard urbanistici. Si parla essenzialmente di trasformazione edilizia quando essa produca vantaggi economici all'utilizzatore del bene, anche senza esecuzione di opere (Consiglio di Stato - Sezione IV 14/10/2011 n. 5539 ed anche TAR Lombardia, Milano, sentenza n. 468 dell'11/02/2011).

Alla luce di quanto sopra riportato, occorre aggiornare quindi sia i criteri che le tabelle A1 e A4 delle tariffe, uniformandosi agli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Sono state valutate altresì le nuove disposizioni normative relative al recupero dei sottotetti e al recupero funzionale dei rustici di cui rispettivamente agli articoli 6 e 7 della nuova L.R. 4/10/2018, n.16.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti, il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni.

Detto contributo è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale, le parti rese abitabili, costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Anche per quanto riguarda il recupero funzionale dei rustici, il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, esclusa peraltro ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

Detto contributo è ridotto nella misura del 50% qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale, le parti rese abitabili, costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente.

Pur prendendo atto che le disposizioni sopra richiamate, possano ricondursi a due tipologie di intervento "speciali", per le quali la legge regionale ha ritenuto dare una specifica modalità di applicazione del contributo di costruzione, non necessariamente e ed automaticamente estendibile alle altre tipologie edilizie, occorre considerare che né la definizione di carico urbanistico, né la stessa legge regionale, chiariscono se l'aumento di carico urbanistico è riconducibile solo in presenza di nuove unità immobiliari, con o senza aumento di superficie, ovvero anche nel solo caso di ampliamento di unità esistenti, con aumento di superficie, ma senza incremento di unità immobiliari.

A tale proposito è stata formulata apposita richiesta agli uffici regionali dell'Assessorato all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile, intesa a definire in modo univoco ed omogeneo per tutti i comuni della regione Piemonte, i casi di aumento del carico urbanistico per la relativa applicazione del contributo di costruzione e che gli stessi si sono riservati di fornire chiarimenti e spiegazioni in una apposita circolare esplicativa della L.R. 16/2018, ipotizzando altresì una modifica della D.C.R. del 26 maggio 1977, n 179/CR-4170.

Tutto ciò premesso e considerato ed in attesa di specifici chiarimenti in merito, si precisa quanto di seguito.

Il TAR Piemonte, con sentenza 26/05/2020, n. 322, ha affermato che:

l'esenzione di cui all'art 17 c 3 dpr 380/2001 smi è applicabile solo nel caso di opere di adeguamento di "*piccola proprietà immobiliare*" e che la *ratio* dell'art. 17, D.P.R. 380/2001, comma 3, lett. b), vada rinvenuta nella tutela e salvaguardia delle necessità abitative del nucleo familiare, perseguita attraverso la gratuità degli interventi funzionali all'adeguamento dell'immobile ove il nucleo risiede. La nozione di "*edificio unifamiliare*" richiamata dalla norma deve pertanto essere intesa nella sua accezione socio-economica che coincide "*con la piccola proprietà immobiliare*", che rappresenta l'unica ipotesi meritevole di un trattamento differenziato in quanto rispettosa delle suddette finalità di ordine sociale;

- l'esonero non è applicabile nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione. Tale affermazione trova conferma nella pronuncia della Corte Costituzionale 26.06.1991 n. 296 (avente ad oggetto la disposizione previgente di cui all'art. 9, L. 10/1977, comma 1, lett. d), che ha affermato che ai fini del riconoscimento dell'esonero in questione, il concetto di ristrutturazione non si presta a comprendere la fattispecie della demolizione accompagnata dalla ricostruzione dell'edificio sullo stesso suolo e che deve quindi ritenersi pienamente legittima la previsione dell'esonero limitatamente alle ipotesi di ristrutturazioni ed ampliamenti e non anche alle ipotesi di integrale ricostruzione

Nella sentenza TAR Piemonte è affermato: "il presupposto del contributo di costruzione, se per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, è costituito dalla compartecipazione alle spese che il maggiore carico urbanistico derivante dall'intervento genera, per la parte relativa al costo di costruzione, è correlato all'aumento di valore che consegue all'intervento. Pertanto, si giustifica la sottrazione all'imposizione dell'aumento di valore che la famiglia consegue per effetto della ristrutturazione solo per le finalità di ordine sociale sopra individuate."

La legge 164 del 2014 ha ampliato l'elenco degli interventi per i quali vi è una riduzione o un esonero del contributo di costruzione (art. 17 del D.P.R. 380/2001), precisando che per gli "interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a), [leggasi art. 3 co. 1 lett. b) e art. 6-bis], qualora



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purchè ne derivi un aumento della superficie calpestabile.”

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 5494/2021, ha affermato che ai fini dell'insorgenza dell'obbligo “di corresponsione degli oneri concessori è rilevante il realizzarsi di un maggiore carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio assentito, di modo che non occorre che la trasformazione interessi l'intero immobile ma è sufficiente che ne risultino anche solo in parte variate la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri di conseguenza riferiti all'oggettiva rivalutazione del bene e funzionali ad affrontare l'aggiuntivo peso socio-economico che ne deriva, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegua solo a marginali lavori dovuti ad una diversa distribuzione dell'immobile fra più proprietari o fruitori”

Nella sentenza è inoltre riportato e condiviso dal Consiglio di Stato quanto affermato nella sentenza di 1° grado TAR Emilia Romagna n. 846/2021 e cioè:

- e che, anche in assenza di “una vera e propria creazione di più unità immobiliari ... si è comunque realizzato un frazionamento di fruibilità urbanistica per effetto della moltiplicazione di soggetti che possono servirsi di locali in precedenza riservati, in ragione dell'uso comune (adesso precluso dalla soppressione degli accessi interni), ad un unico operatore commerciale”;

- “in base al generale principio di correlare gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, tale carico sussiste anche in caso di divisione e frazionamento di immobile che da uno si trasforma in due unità. Pertanto è rilevante il verificarsi di un maggior carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio, sicché è sufficiente che risulti comunque mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri riferiti all'oggettiva rivalutazione dell'immobile e funzionali a sopportare l'aggiuntivo carico socio-economico che l'attività edilizia comporta, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegua solo a lavori dovuti a una divisione dell'immobile in due unità o fra due o più proprietari” (Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2012, n. 2838);

- “sulla base del generale principio di correlare gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, la ristrutturazione edilizia comporta il pagamento di detti oneri allorché l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico - e considerato che il carico urbanistico sussiste anche allorquando l'intervento di ristrutturazione comporti la divisione ed il frazionamento di un immobile, ... per essere l'edificio adibito ad attività di impresa di due distinti soggetti, con l'apertura di due nuovi ingressi, per due distinte unità abitative - deve ritenersi che anche in tal caso si realizza un aumento dell'impatto sul territorio e sono pertanto dovuti i predetti oneri” (Cons. Stato, Sez. IV, 29 aprile 2004, n. 2611)

Sempre nella stessa sentenza è affermato che:

- l'immanenza dell'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione accede alla realizzazione *di un maggiore carico urbanistico, quale effetto di un assentito intervento edilizio, anche nell'ipotesi in cui (come nella fattispecie all'esame) venga in considerazione un intervento di divisione e frazionamento di immobile (con riveniente creazione di due distinte unità);*
- nel caso esamitato vi è stato maggior carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio (chiusura degli accessi interni fra le due unità immobiliari, precedentemente funzionale ad un'unica conduzione, a fini commerciali, dei locali), *con conseguente immutazione della realtà strutturale e della fruibilità urbanistica ed aggiuntivo carico socio-economico indotto dall'attività edilizia (quand'anche sostanziatasi esclusivamente in lavori dovuti a una divisione dell'immobile in due unità o fra due o più proprietari).*
- *Il frazionamento del compendio immobiliare, precedentemente oggetto di unitaria conduzione commerciale, ha quindi determinato un corrispondente frazionamento di fruibilità urbanistica, con riveniente duplicazione dei soggetti abilitati a servirsi di locali già riservati, in conseguenza di un uso unitario (ora, inibito dalla eliminazione degli accessi interni), ad un unico operatore commerciale.*

Altre sentenze affermano principi analoghi in materia di carico urbanistico (Cons Stato VI,12 aprile 2021, n. 2956,Cons. Stato, Sez. VI, 2 luglio 2015, n. 3298) : ...mentre la quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione risulta ontologicamente connessa alla tipologia e all'entità (superficie e volumetria) dell'intervento edilizio e assolve alla funzione di permettere all'amministrazione comunale il recupero delle spese sostenute dalla collettività di riferimento per la trasformazione del territorio consentita al privato istante, la quota del contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione assolve alla prioritaria funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti” - “in base al generale principio di correlare gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, tale carico sussiste anche in caso di divisione e frazionamento di



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

immobile che da uno si trasforma in due unità. Pertanto è rilevante il verificarsi di un maggior carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio, sicché è sufficiente che risulti comunque mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri riferiti all'oggettiva rivalutazione dell'immobile e funzionali a sopportare l'aggiuntivo carico socio-economico che l'attività edilizia comporta, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegua solo a lavori dovuti a una divisione dell'immobile in due unità o fra due o più proprietari" (Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2012, n. 2838).

In conclusione, la giurisprudenza ha via via affermato, con orientamento consolidato, che il presupposto per l'onerosità del titolo è costituito dall'aumento del carico urbanistico.

Tale presupposto infatti lascia intendere che, a prescindere dalla qualificazione normativa dell'intervento edilizio (secondo le "nuove" tipologie dell'art. 3 del T.U.380), quindi anche oggi la tipologia della manutenzione straordinaria, il pagamento della parte di contributo che si riferisce agli oneri di urbanizzazione (in generale, quindi compreso anche il reperimento degli standard) deve essere la conseguenza dell'aumento effettivo del carico urbanistico, da intendersi come aumento "tanto della necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto dell'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti". Con la conseguenza che deve essere sottoposto a pagamento ogni intervento che "trasformi la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'immobile" con "oggettiva rivalutazione".

Ne consegue che gli interventi di "rifacimento" o comunque "sostitutivi" dell'esistente sono ritenuti onerosi, in quanto aumentano la fruibilità complessiva del fabbricato, come nel caso di specie, a fronte di un frazionamento e ciò indipendentemente dal rilevato aumento fisico della superficie calpestabile o dal mutamento d'uso, poiché a prescindere da ciò, determinano il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, e pertanto un aumento di carico urbanistico.

Anche se lettura rigorosa e letterale dell'art.17 sembrerebbe porre la ulteriore condizione per la onerosità, l'aumento della superficie calpestabile nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, dottrina e giurisprudenza soprattutto hanno privilegiato una interpretazione sistematica e coordinata, basata appunto sul concetto oggi pacifico di incidenza sul carico urbanistico, a prescindere dal titolo legittimante e dalla natura delle opere a ciò destinate

Pertanto, in merito al carico urbanistico (e relativa onerosità dell'intervento) derivante dai frazionamenti di unità immobiliari, vengono applicati i principi di cui alla sentenza Consiglio di Stato 5494/2021 sopra riportati, e quindi sono da considerare onerosi anche gli interventi qualificati di manutenzione straordinaria nel caso questi comportino un incremento del relativo carico urbanistico in base alla costante giurispurdenza sopracitata, a prescindere dal fatto che l'intervento comporti un aumento della superficie calpestabile.

Nel caso quindi di interventi di manutenzione straordinaria che comportino incremento di carico urbanistico senza aumento di superficie calpestabile si applica:

- per la destinazione RESIDENZIALE: la tariffa di cui alle tabelle A/1 e A/4, ridotta al 50%, riferita rispettivamente a interventi in aree interne al centro storico e aree assimilate e aree esterne al centro storico e aree assimilate;
- per la destinazione NON RESIDENZIALE: la tariffa corrispondente alla destinazione e dimensione dell'immobile di cui alle tabelle A/2 e A/5 ridotta al 30%, riferita rispettivamente a interventi in aree interne al centro storico e aree assimilate e aree esterne al centro storico e aree assimilate;

Più in generale, gli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti, (anche in assenza di una formale distinzione catastale), che comportano un frazionamento di fruibilità urbanistica per effetto della moltiplicazione di soggetti che possono servirsi di locali in precedenza riservati ad unico soggetto, sono onerosi e comportano quindi il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione, quando dovuto, e degli Oneri di Urbanizzazione (tariffe corrispondenti agli interventi edilizi ridotte secondo le percentuali riportate nelle relative tabelle), calcolati con riferimento all'intero dell'unità immobiliare antecedente il frazionamento.

Nel caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, senza aumento di superficie calpestabile, eseguiti con interventi eccedenti la manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 3 lett. b) del DPR 380/01 e ss.mm.ii, il pagamento del contributo costruzione è commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione, utilizzando le tariffe corrispondenti agli interventi edilizi ridotte secondo le percentuali riportate nelle relative tabelle.

Si specifica infine che, nel caso di presentazione della CILA in corso di esecuzione dell'intervento o a lavori eseguiti che comportino o abbiano comportato il pagamento degli oneri di urbanizzazione, la sanzione di



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

cui all'art 6bis comma 5 D.P.R. 380/2001 smi si cumula con gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento, in quanto tali importi sono indipendenti l'uno dall'altro poichè:

- l'applicazione degli oneri di urbanizzazione dipende dall'incremento del carico urbanistico generato dall'intervento edilizio;
- l'applicazione della sanzione art 6bis c 5 DPR 380/2001 smi è relativa alla ritardata presentazione della CILA.

Poichè una legge regionale non può superare una legge di rango superiore, come quella nazionale, se ne deduce che gli interventi successivi a quelli di manutenzione straordinaria, di cui all'art: 3 del D.P.R. 380/2001 e cioè gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione, senza aumento del carico urbanistico (e quindi senza aumento di superficie e senza frazionamenti), siano soggetti al solo COSTO DI COSTRUZIONE, mentre in presenza di carico urbanistico, siano soggetti ALL'INTERO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, composto dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione.

Allo stesso modo se ne deduce che gli interventi di ampliamento, (esclusi quelli in misura non superiore al 20% per le abitazioni unifamiliari), siano soggetti all'INTERO CONTRIBUTO.

Pertanto, viste le sopracitate normative e sentenze:

Il contributo di costruzione non è dovuto, ai sensi art 17 c 3 b) dpr 380/2001 smi, in caso dei seguenti interventi su edifici unifamiliari,

- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento in misura non superiore al 20%
- Ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura non superiore al 20%

Sono soggetti al solo costo di costruzione gli interventi:

- di ristrutturazione edilizia di edifici diversi da quelli unifamiliari, nel caso non vi sia aumento di carico urbanistico;
- di risanamento e restauro conservativo pesante (soggetto a SCIA) di edifici diversi da quelli unifamiliari, nel caso non vi sia aumento di carico urbanistico;
- interventi su edifici unifamiliari di ristrutturazione e/o ampliamento in misura non superiore al 20% nel caso tali opere siano attuate tramite demolizione e ricostruzione (costo dovuto solo sulla parte oggetto di demolizione e ricostruzione)

Sono soggetti all'intero contributo di costruzione, in quanto comportanti aumento di carico urbanistico, gli interventi:

- di ristrutturazione edilizia di edifici diversi da quelli unifamiliari con aumento di superficie e/o volume e/o comportanti frazionamento di unità immobiliari;
- di risanamento e restauro conservativo di edifici diversi da quelli unifamiliari con aumento di superficie e/o comportanti frazionamento di unità immobiliari;
- interventi su edifici unifamiliari di ristrutturazione e ampliamento maggiore del 20%;

Sono altresì soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione (in caso di saldo positivo calcolato per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso, in riferimento alle tariffe vigenti), i mutamenti di destinazioni d'uso con o senza opere, anche senza incremento del carico urbanistico.

Quindi, per quel che concerne invece gli interventi di ampliamento (fermo restando che quelli in misura non superiore al 20% inerenti edifici unifamiliari senza demolizione e ricostruzione sono esonerati dal contributo di costruzione) sono soggetti all'intero contributo di costruzione i seguenti casi:

- ampliamento di edifici unifamiliari maggiore del 20% (intero contributo di costruzione sul volume aggiuntivo e solo costo di costruzione sulla parte esistente se sottoposta ad intervento edilizio);
- ampliamento di edifici diversi da quelli unifamiliari, indipendentemente dalla percentuale dell'aumento stesso (Intero Contributo di costruzione sul volume aggiuntivo e solo costo di costruzione sulla parte esistente se sottoposta a intervento edilizio).

**E 2) a)
Carico Urbanistico e attività logistica**



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

In merito alle attività di logistica svolte in area produttiva, la giurisprudenza ha più volte evidenziato che questa comporta un maggiore carico urbanistico rispetto alle attività prettamente produttive e/o artigianali. Vedasi a questo proposito:

- Sentenza Cons. Stato 2018 n. 6388 (che ha confermato la sentenza TAR Piemonte 1035/2016 favorevole al Comune di Novi Ligure) punto 5.2 “*b) l'aumento del carico urbanistico non si verifica solo in caso di modifica della destinazione funzionale dell'immobile, ma anche nel caso in cui, come nella fattispecie, sebbene la destinazione non venga mutata, le opere si prestino a rendere la struttura un polo di attrazione per un maggior numero di persone con conseguente necessità di più intenso utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.*”;
- sentenza di TAR Piemonte 1035/2016 al cui punto 13.2 (citando sentenza Consiglio di Stato 6411/2001) è riportato tra l'altro: “*Nella stessa decisione, il Consiglio di Stato ha osservato che "L'attività di un soggetto che svolge in un immobile con autonomia un'attività di gestione dei magazzini di beni finiti, prodotti da altra azienda, regolando il flusso ed il deflusso delle scorte sulla base di valutazioni legate al ciclo di commercializzazione del bene prodotto è attratta nell'ambito dell'intermediazione commerciale; pertanto, tale attività, ove costituiscia cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile deve essere assentito con specifico atto di concessione, che contestualmente riconsideri gli oneri urbanistici". Anche la giurisprudenza più recente si è attestata sulla stessa linea, evidenziando l'assimilabilità della destinazione logistica a quella commerciale/direzionale, e sottolineando il maggior carico urbanistico ad essa correlato (TAR Milano, sez. II, 3 luglio 2015, n. 1536; TAR Brescia, Sez. I, 17 giugno 2015, n. 855) o ritenendo che lo svolgimento di attività di deposito e magazzinaggio a servizio di un'attività commerciale comporti un mutamento di destinazione d'uso (in favore della destinazione commerciale), rilevante ai fini della determinazione della misura del contributo di costruzione, rispetto alla precedente destinazione a magazzino a servizio di un'attività industriale (TAR Veneto, Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 1537): in particolare, le attività logistiche, di magazzinaggio e di stoccaggio - cui le ricorrenti dichiarano di aver destinato l'immobile oggetto del presente giudizio - presentano di per sé una potenziale maggiore incidenza sul carico urbanistico rispetto alle attività industriali, poiché partecipano di caratteristiche proprie delle attività commerciali, tanto da risultare talora assimilabili a queste ultime.*”
- TAR Lombardia 1536/2015 citata, che tra l'altro al punto 8.3.2 afferma tra l'altro che: “*La giurisprudenza ha, infatti, da tempo chiarito che le attività logistiche, di magazzinaggio e di stoccaggio - cui le ricorrenti dichiarano di aver destinato l'immobile oggetto del presente giudizio - presentano di per sé una potenziale maggiore incidenza sul carico urbanistico rispetto alle attività industriali, poiché partecipano di caratteristiche proprie delle attività commerciali, tanto da risultare allora assimilabili a queste ultime.*”
- E ancora, sempre al punto 8.3.2. di tale sentenza è riportato:
- “*In definitiva, gli orientamenti espressi dalla giurisprudenza - pur nella varietà delle fattispecie esaminate e delle discipline locali applicabili - evidenziano tutti concordemente la circostanza che funzioni riconducibili alla nozione di logistica, come sopra definita, sono astrattamente idonee a determinare un maggior carico urbanistico rispetto alla funzione industriale o produttiva. Deve, quindi, ritenersi di per sé non irragionevole né ingiustificata la scelta operata dal Comune di Chignolo Po, il quale ha ritenuto di individuare la funzione logistica quale sub-categoria della funzione artigianale/industriale, assoggettata tuttavia a un particolare regime di determinazione degli oneri, in relazione degli aspetti di contiguità rispetto alla destinazione commerciale.*”;
- TAR Brescia 855/2015 è inerente a svolgimento di attività di deposito e trasporto per conto terzi (ossia attività logistica): al Punto 28 è affermato tra l'altro che: “*La destinazione logistica è assimilabile a quella commerciale/direzionale, in quanto presuppone un'analogia utilizzazione degli spazi per lo stoccaggio delle merci e il trasferimento delle stesse. Il carico urbanistico, pertanto, non è più riferibile a un'attività industriale/artigianale interna ma è moltiplicato per il numero di aziende che si avvalgono dei locali e delle strutture dell'immobile come magazzino esterno.*”
- Nella sopracitata sentenza TAR Lombardia Milano n. 1536/2015, in relazione alle scelte ritenute legittime del comune di Chignolo in merito alla funzione logistica, oltre a quanto sopra è inoltre riportato punto 8.1 della stessa: “*Al riguardo, occorre anzitutto evidenziare che dalle delibere del Consiglio comunale di Chignolo Po n. 7/2007 e n. 7/2011 (docc. 3 4 delle ricorrenti) emerge che l'Ente ha individuato la funzione "logistica" quale sub categoria interna rispetto alla destinazione "industria e artigianato". Ciò si evince, in particolare, da quanto riportato alla lettera b) del punto 1 del dispositivo della delibera n. 7 del 2007, ove si stabilisce che "Per le attività industriali/artigianali di tipo logistico gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti sono incrementati del 50% corrispondenti a (...)" (doc. 3 delle ricorrenti, p. 3). Allo stesso modo, la*



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

successiva delibera n. 7 del 2011 stabilisce, al punto 3) del dispositivo: “(...) che per le costruzioni artigianali industriali di tipo logistico, considerato il notevole impatto che hanno sul territorio e la loro notevole incidenza sulle urbanizzazioni si sono riparametrati gli oneri di urbanizzazione con riferimento ai costi base regionali previsti dalla legge 60/1977, come da allegata scheda predisposta dall’Ufficio Tecnico comunale da cui si evincono le nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti” (doc. 4 delle ricorrenti, p. 3).

Si tratta, quindi, nell’impianto delle delibere comunali, di un particolare tipologia di destinazione artigianale/industriale, assoggettata in quanto tale al regime giuridico previsto dall’articolo 19, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, ma con la previsione di una diversa determinazione della misura degli oneri di urbanizzazione e di quelli correlati allo smaltimento dei rifiuti.”

La sentenza prosegue, affermando, in merito alle categorie individuate dall’art 19 D.P.R. 380/2001 (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza) affermando che: “*Si tratta, quindi, di categorie molto ampie, rispetto alle quali è espressamente previsto il potere del Comune di distinguere specifiche sub-funzioni in relazione ai diversi tipi di attività (v., in particolare, per quanto qui rileva, la previsione dell’ultimo periodo del comma 1, ove, con riferimento alle destinazioni industriali o artigianali, si prevede espressamente che “La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale”, e ciò non solo “in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell’articolo 16”, ma anche “in relazione ai tipi di attività produttiva”).*”

E ancora (punto 8.3.1.) “...deve osservarsi che la giurisprudenza ha avuto modo di rilevare che “la logistica, che in origine indicava parte dell’arte militare che organizzava rifornimenti, trasporti e movimenti degli eserciti, per estensione viene oggi definita dal Dizionario della Lingua italiana De Agostini come “la distribuzione, la disposizione di persone o di mezzi che risultino più funzionali a un determinato fine” (TAR Campania, Napoli, Sez. III, 26 febbraio 2015, n. 1321).

Secondo quanto evidenziato dalla difesa comunale, il termine logistica trova peraltro una definizione accreditata a livello internazionale ad opera dell’organizzazione “Council of Logistic Management”, per la quale costituisce logistica il “processo di pianificazione, implementazione e controllo dell’efficiente ed efficace flusso e stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti e delle relative informazioni dal punto di origine al punto di consumo con lo scopo di soddisfare le esigenze dei clienti”.

In definitiva, devono respingersi le censure con le quali le ricorrenti allegano l’indeterminatezza della nozione di logistica, trattandosi di un termine tecnico avente un significato proprio e univoco nell’ambito delle scienze economiche.”

Pertanto, vista la giurisprudenza sopra riportata, vengono introdotte le tariffe di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l’attività di logistica quale sub-categoria interna rispetto alla destinazione “industria e artigianato”, consistente nelle attività logistiche di movimentazioni merci (trasporto, intermodalità, ecc) e di gestione di magazzini e merci (stoccaggio e assemblaggio di container, packaging, ecc), in area produttiva, come riportate nell’allegato A alla deliberazione di “Approvazione della quantificazione e qualificazione delle aree da cedere e relativi prezzi di cessione per l’anno 2021. Oneri di urbanizzazione e monetizzazione delle aree per l’anno 2021.Criteri di applicazione delle tariffe.” a cui sono allegati anche i presenti criteri.

In particolare, negli allegati A3, A5 e A6, viene introdotta la tariffa “Interventi a destinazione logistica”, applicando il criterio “densità per addetti mq” delle destinazioni produttive, incrementando di un terzo le tariffe di urbanizzazione primaria e secondaria di tale tipologia di interventi dei rispettivi allegati

In merito alle tariffe delle aree:

- I 1/1, I 1/2 e I 1/3, queste non vengono incrementate neppure nel caso di attività logistica in quanto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 21/2006 avente ad oggetto “aggiornamento degli oneri di urbanizzazione relativi alle aree produttive incluse nella zona “I1” e con la successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 19/2008, quest’ultima relativa all’approvazione del PP e PIP dell’area I 1 sub-area I 1/1, le tariffe degli oneri di urbanizzazione sono state desunte dalle Relazioni finanziarie indicate ai PP e ai P.I.P. e relative varianti. In particolare, per quel che concerne la sopracitata D.C.C. 19/2008, nella relazione finanziaria è riportato, in merito alle opere aggiuntive previste, che i relativi oneri di urbanizzazione sono stati previsti in sede di determinazione delle tariffe comunali approvate con D.C.C. n. 6 del 5.03.2007.
- I 1/4 e I 1/5, queste non vengono incrementate neppure nel caso di attività logistica in quanto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 16/2009, le tariffe degli oneri di urbanizzazione delle



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

aree I 1/4 e I 1/5 sono state adeguate ai costi effettivi delle opere da realizzare e per l'acquisizione delle aree, come riepilogati nei quadri economici relativi ai progetti preliminare e definitivo approvati rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 175/2008 avente ad oggetto: *"Opere di urbanizzazione area industriale 'I 1' sub - area I 1/4. Approvazione progetto preliminare."* e con deliberazione della Giunta Comunale n. 150/2008 avente ad oggetto: *"Opere di urbanizzazione area industriale "I 1" sub - area I 1/5. Approvazione progetto preliminare e definitivo."* e pertanto si ritiene che l'entità delle tariffe di tali subaree produttive sia sufficientemente adeguata anche per attività di tipo logistico che si insediassero in esse.

Pertanto l'incremento di un terzo (33,33%) delle tariffe in caso di attività logistica riguarda le aree a destinazione non residenziale ad esclusione delle aree I 1 (Allegati A/3 - A/5 - A/6).



E3) OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA PRIVATI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri è disciplinato dai presenti criteri.

La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri, totale o parziale, è disciplinata dall'art. 16 c. 2 del DPR 380/01 s.m. e dal [D.Lgs. 31/03/2023, n. 36](#) e s.m.i.

Pertanto, in riferimento alle citate norme, si stabilisce che le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (come definite all'art. 51 punti 1 e 2 della LR 56/77 s.m.i.), sia funzionali all'intervento edilizio o di trasformazione urbanistica, sia non funzionali all'intervento, o le opere di urbanizzazione compensative, possono essere realizzate dal soggetto privato, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale ed in applicazione delle disposizioni di legge vigenti al momento della sottoscrizione della relativa convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Non è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria a scomputo del contributo sul costo di costruzione.

L'importo dello scomputo, totale o parziale, corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione, stimato sulla base del prezziario regionale vigente al momento della presentazione del progetto; nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri calcolati in applicazione della tariffa, al privato non è dovuto alcun conguaglio o rimborso da parte del Comune.

In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a cura di soggetti privati a scomputo della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, come ammesso dall'art. 16 c.2 del D.P.R. 380/01, la disciplina inerente la tipologia delle opere, i termini di realizzazione dei lavori, le modalità di approvazione dei progetti, la verifica dei lavori, il collaudo e presa in consegna da parte del Comune viene prevista nella convenzione urbanistica relativa allo strumento urbanistico esecutivo o in apposita convenzione o atto d'obbligo preliminare al rilascio del singolo permesso di costruire.

Le competenze relative alla valutazione dei progetti, alle indicazioni tecniche, alla verifica dei lavori in corso d'opera, agli adempimenti amministrativi, comprese varianti, collaudi, presa in consegna, riduzione e svincolo delle garanzie fidejussorie, ed i connessi adempimenti contabili, sono attribuite al Settore Lavori Pubblici .

La convenzione o atto d'obbligo contenente la disciplina delle opere a scomputo dovrà prevedere:

- che il Settore Lavori Pubblici abbia espresso il proprio parere preventivo in merito ai lavori (tipologia, materiali, costi)
- che per la realizzazione delle suddette opere sia stabilito un termine per l'avvio e la conclusione dei lavori;
- che la progettazione relativa alle opere a scomputo oneri sia posta a carico dei richiedenti, ovvero sia compresa nel valore dello scomputo qualora vengano rispettate le disposizioni stabilite dal citato D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 e s.m.i.;
- che la direzione dei lavori ed il costo dei collaudi relativi alle opere a scomputo oneri sia posta a carico dei richiedenti;
- che il Comune possa eseguire, durante lo svolgimento dei lavori, verifiche e controlli a mezzo di tecnici del Settore Lavori Pubblici del Comune o appositamente incaricati, al fine di accertarne la regolare esecuzione e la rispondenza alle prescrizioni progettuali ed al fine di verificare gli stati di avanzamento dei lavori;
- *che il Comune possa richiedere, a carico dei privati richiedenti e per un determinato periodo, la manutenzione delle aree sistematiche a verde e degli impianti;*
- che entro un termine stabilito dalla fine dei lavori sia presentata al Comune la certificazione finale di regolare esecuzione delle opere redatta dal Direttore dei Lavori o il collaudo a cura del tecnico specificamente incaricato;
- che il Settore Lavori Pubblici esegua le occorrenti verifiche delle certificazioni di regolare esecuzione o il collaudo dei lavori;
- che il Settore Lavori Pubblici proceda alla riduzione e allo svincolo delle garanzie fidejussorie prestate, in relazione allo stato di avanzamento e conclusione dei lavori;
- che il Settore Lavori Pubblici predisponga i provvedimenti occorrenti per la presa in consegna delle opere da parte del Comune, compresi i connessi adempimenti contabili.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

E4) CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD O PER PARCHEGGI PRIVATI

STANDARD PUBBLICI

La monetizzazione delle aree per standard in luogo della cessione si applica secondo le modalità previste agli articoli 22 e 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

La monetizzazione potrà avvenire solo ed in quanto prevista dalla convenzione o atto d'obbligo unilaterale relativa ai singoli interventi e con le modalità in essi fissate, o in applicazione delle disposizioni degli art. 6, 22, 28 delle Norme di Attuazione del PRG; in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di conseguire un migliore ed ordinato assetto territoriale e pertanto sostituire la cessione di terreni che non darebbero effettivamente luogo alla realizzazione di dotazioni territoriali adeguate alle esigenze urbanistiche dell'insediamento per dimensione, ubicazione, possibilità di utilizzo e corretta manutenzione.

Al riguardo, si richiama altresì la L.R. 56/77 e s.m.i. che all'art. 21 - (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) - comma 4 bis, prevede: *"Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi."*

In caso di destinazioni miste dell'intervento (residenziale, terziario, produttivo, ecc.) l'importo della monetizzazione deve essere definito applicando le tariffe vigenti alle parti di superfici o volumi fissate dal progetto e/o dalla convenzione, in conformità ai disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di singoli permessi di costruire la monetizzazione dovrà essere contenuta nei limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e la somma dovuta dovrà essere versata prima del rilascio del permesso; nel caso di interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi, da convenzioni ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. o atti d'obbligo unilaterali, la somma dovrà essere quantificata e versata nei termini stabiliti dagli atti stessi.

Le somme versate a titolo di monetizzazione, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., devono essere destinate all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi così come individuati dallo stesso articolo.

Le somme versate per monetizzazione dei parcheggi relativi alle autorizzazioni per somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 8 DGR 8.02.2010 - n. 85 -13268 devono essere destinate (ai sensi di tale D.G.R. e della nota prot. 9369/DB1701 del 13/12/2010 della Direzione Regionale al Commercio - Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale) all'acquisizione, realizzazione, manutenzione di aree per parcheggi pubblici per le zone di insediamento.

Ai sensi dell'art. 23-ter comma 1 quater come inserito dall'art. 1, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, in casi di mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale, all'interno delle zone A), B) e C) DM 1444/68, non vige l'obbligo di reperire aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale. Nelle more di interventi chiarificatori statali e/o regionali, non occorre procedere alla determinazione della monetizzazione delle aree per servizi.

Nel caso di interventi di recupero o riuso degli edifici (cambio di destinazione d'uso) si applica la tariffa appositamente istituita già con Delibera C.C. 19/2012.

Nei casi di ristrutturazione edilizia totale, anche comprendenti modifiche di destinazione d'uso, si applicano le disposizioni dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., nonché quanto previsto dal PRG agli art. 22 e 28 delle N.d.A.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

REALIZZAZIONE DI SUPERFICI PER ATTIVITA' TERZIARIA DI SERVIZIO ALLA PERSONA, ad esempio palestre - scuole private - scuole di danza - centri estetici ecc..... (nuova costruzione, modifica di destinazione)

Si applica una riduzione del 30% dell'importo calcolato applicando le tariffe previste all'allegato C alla superficie utile linda dell'intero impianto, differenziate a seconda del tipo di intervento (nuova costruzione o recupero /riuso)

REALIZZAZIONE DI SUPERFICI PER MAGAZZINO - RETRO - DEPOSITO pertinenziali di attività commerciali (nuova costruzione, modifica di destinazione)

Si applica la nuova tariffa indicata nell'allegato "C" alla superficie utile linda destinata a magazzino - retro pertinenziale di attività commerciali differenziate a seconda del tipo di intervento (nuova costruzione o recupero /riuso); la superficie deve essere materialmente separata da quelle destinate all'attività principale tramite strutture fisse .

AREA INDUSTRIALE I1

Nelle more di adozione dei piani particolareggiati della zona I 1 si prevede di stabilire i criteri per l'applicazione delle tariffe, precisando che l'importo dovuto sarà calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto, indipendentemente dalla superficie coperta in progetto.

Pertanto si stabilisce che la superficie fondiaria da considerare per il calcolo della monetizzazione coincide:

- con quella del lotto, quando si tratti di lotti inedificati per i quali non sia stata presentata alcuna domanda di permesso in data antecedente all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati
- con quella asservita all'intervento, quando si tratti di lotti già edificati

L'importo della monetizzazione è definito, con i criteri di cui sopra, in relazione all'incidenza percentuale dello standard pubblico sulla superficie fondiaria, stabilito nei Piani Particolareggiati già realizzati:

area I 1 /1	incidenza standard su superficie fondiaria 25,3%
area I 1 /3	incidenza standard su superficie fondiaria 25,6%
area I 1 /4	incidenza standard su superficie fondiaria 23,9%
area I 1 /5	incidenza standard su superficie fondiaria 23,9%

è confermato o rivalutato nei Piani Particolareggiati di nuova formazione.

PARCHEGGI PRIVATI

In analogia con quanto previsto per gli standard pubblici, la monetizzazione delle aree per parcheggi privati in luogo della loro individuazione si applica secondo le modalità previste all'articolo 63 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

In casi di modifiche di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, la monetizzazione delle aree per parcheggi privati va calcolata come differenza tra l'importo calcolato in base alle disposizioni dell'art. 63 delle N.d.A. del P.R.G. riferito alla destinazione in atto e quello riferito alla nuova destinazione in progetto.

ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE

Nei casi di ammessa monetizzazione degli spazi richiesti per parcheggi pubblici e privati, necessari per le nuove aperture o modifiche di superficie di attività di somministrazione di alimenti e bevande (art. 8 D.G.R. 8.02.2010 - n. 85 -13268) si applicano le tariffe per monetizzazione relative alla destinazione terziaria commerciale come indicate nell'allegato C, differenziate a seconda del tipo di intervento (nuova costruzione o recupero /riuso)



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

E5) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI PER RITARDATO O OMMESSO VERSAMENTO DELLO STESSO - ART. 42 D.P.R. 380/01 e s.m.i.

S.C.I.A. ONEROSE

Il versamento del contributo di costruzione comprensivo di oneri di urbanizzazione e quota afferente il costo di costruzione, oltre all'importo per la monetizzazione dello standard (se dovuto) vanno effettuati contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. e prima della sua efficacia (30 giorni dalla data di protocollo) se presentata ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m. Pertanto le sanzioni decorrono a far data dalle suddette scadenze.

In analogia a quanto indicato all'allegato E8), che prevede che anche per S.C.I.A. sia possibile rateizzare gli importi dovuti a titolo di monetizzazione e sanzioni, è espressamente e in via generale consentito richiedere la rateizzazione del contributo di costruzione dovuto in merito a detti titoli edilizi.

Nel caso di presentazione di SCIA a sanatoria nelle ipotesi di cui all'art 37 DPR 380/2001, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, si applica l'art 36bis comma 5 b) D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Nel caso di presentazione di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art 36bis comma 5 b) D.P.R. 380/2001 s.m.i. si applica l'oblazione prevista da tale articolo.

Nel caso in cui non sia presentata SCIA in sanatoria entro i termini richiamati dall'art 36bis, si applicano le sanzioni di cui all'art 37 a seconda della fattispecie contemplate da detto articolo.

In base a quanto previsto all'allegato E6), al momento del pagamento della prima rata, insieme alla SCIA, dovrà essere presentata dal debitore apposita garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni) relativa al pagamento delle rate residue. L'importo di detta fidejussione dovrà essere pari all'importo delle rate garantite.

La rateizzazione di cui sopra è così disciplinata:

- la rateizzazione sarà stabilita, dietro richiesta da presentarsi contestualmente alla SCIA da parte del soggetto interessato, con provvedimento della Giunta Comunale che indicherà il numero delle rate, le scadenze, gli importi;
- la richiesta di rateizzazione dovrà pervenire antecedentemente alla scadenza del versamento, a pena dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art 42 comma 2 D.P.R. 380/2001 (s.m.i.), a loro volta rateizzabili ai sensi dell'allegato E8);
- non saranno rateizzabili importi inferiori ad € 1.000,00
- la rateizzazione dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni)
- sulle rate successive alla prima si applicheranno gli interessi legali vigenti al momento del provvedimento della Giunta Comunale

PERMESSI DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione o - nel caso di rateizzazione (in quattro rate semestrali) - la prima rata degli stessi va corrisposta nel termine di 30 giorni dalla data di



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

rilascio del provvedimento. Nel caso di rateizzazione le restanti tre rate andranno versate ogni sei mesi a partire dalla data di rilascio del permesso.

La quota di contributo afferente il costo di costruzione va corrisposta:

- in unica soluzione nel termine di 30 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire
- in due rate di pari importo con le seguenti scadenze:
 - prima rata pari al 50% entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire
 - seconda rata pari al 50% entro 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire e comunque entro 2 mesi dalla data di fine lavori, se antecedente i tre anni.

Il pagamento rateizzato, sia degli oneri di urbanizzazione, che dei costi di costruzione dovrà essere garantito mediante apposita fidejussione di importo pari al totale delle rate dovute.

Le sanzioni, quantificate secondo quanto previsto dall'art. 42 del D.P.R. 380/01 e s.m., decorrono dai suddetti termini di scadenza.



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

E6) MODALITÀ DI PRESTAZIONE DI GARANZIE FIDEJUSSORIE

In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri, il Comune richiede una garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni) per la regolare esecuzione delle opere previste nel progetto appositamente approvato. L'importo di detta fidejussione dovrà essere pari all'importo delle opere in progetto maggiorato del 50%.

In caso di rateizzazione degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 47 della l. 457/78 e s.m., il Comune richiede al momento del pagamento della prima rata apposita garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni) relativa al pagamento delle tre rate residue. L'importo di detta fidejussione dovrà essere pari all'importo delle rate garantite. Il Comune dovrà disporre della garanzia fidejussoria per recuperare le rate di oneri di urbanizzazione non pagate.

In caso di rateizzazione dell'importo dovuto per contributo sul costo di costruzione, il Comune richiede al momento della notifica di rilascio del permesso di costruire apposita garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni) relativa al pagamento delle rate da presentare entro 30 giorni dalla data di rilascio del permesso d costruire. L'importo di detta fidejussione dovrà essere pari all'importo delle rate garantite. Il Comune dovrà disporre della garanzia fidejussoria per recuperare le rate di costi di costruzione non pagate.

E7) SANZIONI PAESAGGISTICHE EX ART. 167 D.LGS 42/2004 e s.m.i.

Le sanzioni paesaggistiche, riscosse ai sensi del comma 5 dell'articolo 167 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), dovranno essere utilizzate, ai sensi del medesimo, per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 di tale articolo, oltre che per finalità di salvaguardia ed interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle rimessioni in pristino di cui sopra.

Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

E8) RATEIZZAZIONE DI MONETIZZAZIONI E SANZIONI

Gli importi dovuti a titolo di monetizzazione (relative a permessi di costruire, S.C.I.A., S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire, autorizzazioni commerciali, autorizzazioni per attività di somministrazione) o di sanzione connessa ad abusi edilizi o mancati /ritardati pagamenti di contributi di costruzione possono essere rateizzati, ad insindacabile parere della Giunta Comunale .

La rateizzazione è così disciplinata:

- la rateizzazione sarà stabilita dietro richiesta del soggetto interessato con provvedimento della Giunta Comunale che indicherà il numero delle rate, le scadenze, gli importi
- non saranno rateizzabili importi inferiori ad € 1.000,00
- nel caso di monetizzazione la prima rata dovrà essere versata al rilascio del provvedimento comunale o alla presentazione della comunicazione di inizio attività
- nel caso di sanzioni, le date di corresponsione della prima rata verrà fissata il provvedimento della Giunta Comunale



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

- la rateizzazione dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni)
- sulle rate successive alla prima si applicheranno gli interessi legali vigenti al momento del provvedimento della Giunta Comunale

E9) MODALITA' di RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Dietro formale istanza dell'avente diritto, la restituzione dei contributi di costruzione versati in relazione a permessi di costruire, S.C.I.A. o S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire, è ammessa nei seguenti casi:

- rinuncia alla realizzazione delle opere
- variazioni o riduzioni rispetto al progetto originario

Non è ammessa la restituzione di contributi nel caso siano corrisposti mediante realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

E10) RATEIZZAZIONE/PROROGA DELLA SECONDA RATA DEL COSTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI PROROGA ART 10 COMMA 4 D.L. 76/2020 (CONVERTITO IN L 120/2020) ART 10 SEPTIES COMMA 1 A) D.L. 21/2022 (CONVERTITO IN L 51/2022) COME MODIFICATO DALL'ART 4 QUATER D.L. 181/2023 CONVERTITO IN L 11/2024

L'art 10 comma 4 D.L. 76/2020, convertito in L 120/2020 dispone che:

"Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380";

Pertanto, previa semplice comunicazione dell'interessato, l'inizio lavori dei titoli abilitativi edili (Pdc e SCIA) è prorogato di un anno e la fine lavori è prorogata di 3 anni. Tale proroga si applica anche nei casi di permessi di costruire già oggetto di proroga ai sensi art 15 comma 2 DPR 380/2001 s.m.i.

Pertanto, a seguito della comunicazione nei modi e nei termini (antecedentemente alla scadenza del titolo edilizio) di cui all'art 10 c 4 L 120/2020 (attualmente inherente i PDC rilasciati o comunque formatisi entro il 31/12/2020 e le SCIA presentate entro lo stesso termine e fatte salve eventuali ulteriori proroghe da parte del legislatore), è prevista la possibilità di rateizzare/prorogare, per coloro che lo richiedono, la seconda rata del costo di costruzione in ragione della necessità di allineare i termini di pagamento alla nuova scadenza del termine di fine lavori, che comunque, in caso di accoglimento della richiesta di rateizzazione/proroga, rimane il termine finale per il saldo di quanto dovuto.

In tal caso:

la rateizzazione/proroga sarà stabilita dietro richiesta del soggetto interessato con provvedimento della Giunta Comunale che indicherà il numero delle rate, le scadenze, gli importi;

non saranno rateizzabili importi inferiori ad € 5.000,00



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

la rateizzazione/proroga dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) sulle rate si applicheranno gli interessi legali vigenti al momento del provvedimento della Giunta Comunale.

L'art 10 septies comma 1 a) D.L. 21/2022 convertito in L 51/2022, come modificato dall'art 4 quater D.L. 183/2023 convertito in L. 11/2024 dispone che:

1. In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di trenta mesi:

a) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, relativi ai permessi di costruire rilasciati o formatisi fino al 30 giugno 2024 , purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione del soggetto medesimo, con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche ai termini relativi alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), nonché delle autorizzazioni paesaggistiche e alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate. Le medesime disposizioni si applicano anche ai permessi di costruire e alle SCIA per i quali l'amministrazione competente abbia accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o ai sensi dell'articolo 10, comma 4, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e dell'articolo 103, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;"

Pertanto, a seguito della comunicazione nei modi e nei termini (antecedentemente alla scadenza del titolo edilizio) di cui all'art 10 comma 1 a) L 51/2022 smi, è prevista la possibilità di rateizzare/prorogare, per coloro che lo richiedono, la seconda rata del costo di costruzione in ragione della necessità di allineare i termini di pagamento alla nuova scadenza del termine di fine lavori, che comunque, in caso di accoglimento della richiesta di rateizzazione/proroga, rimane il termine finale per il saldo di quanto dovuto.

L'approvazione dell'istanza di rateizzazione da parte dell'interessato e sottoposta alle condizioni di cui sopra e pertanto:

la rateizzazione/proroga sarà stabilita dietro richiesta del soggetto interessato con provvedimento della Giunta Comunale che indicherà il numero delle rate, le scadenze, gli importi;

non saranno rateizzabili importi inferiori ad € 5.000,00

la rateizzazione/proroga dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni)

sulle rate si applicheranno gli interessi legali vigenti al momento del provvedimento della Giunta Comunale.