



CITTÀ DI BORGOMANERO

PROVINCIA DI NOVARA
C.SO CAVOUR, 16 - 28021 BORGOMANERO (NO)



REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49
del 25 novembre 2013**

(In vigore dal 25 novembre 2013)

CITTA' DI BORGOMANERO

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

INDICE

Titolo I - Disciplina generale

- Articolo 1 - Oggetto
- Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo
- Articolo 3 - Procedimento
- Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

Titolo II - Degli oneri di urbanizzazione

Capo I - Degli oneri tabellari

- Articolo 5 - Determinazione dell'importo
- Articolo 6 - Esclusioni
- Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Articolo 9 – Aumento unità abitative
- Articolo 10 - Varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività
- Articolo 11 - Interventi residenziali
- Articolo 12 - Interventi non residenziali
- Articolo 13 - Interventi per attività produttive
- Articolo 14 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 15 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 16 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 17 – Interventi edilizi minori e accessori
- Articolo 18 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Articolo 19 - Destinazioni miste

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 21 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 22 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Capo III - Della determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 23 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici
- Articolo 24 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 25 - Piani esecutivi convenzionati
- Articolo 26 - Permessi di costruire convenzionati
- Articolo 27 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 28 - Edilizia economica e popolare
- Articolo 29 - Piani per insediamenti produttivi
- Articolo 30 - Agevolazioni

Titolo III - Del costo di costruzione

Articolo 31 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

Articolo 32 - Esclusioni

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 34 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV - Della restituzione del contributo, delle sanzioni amministrative e delle concessioni in sanatoria

Articolo 35 - Restituzione del contributo

Articolo 36 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 37 - Permesso di costruire in sanatoria

Articolo 38 - Denuncia di inizio attività e Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

Titolo V - Disposizioni transitorie

Articolo 39 - Disposizioni transitorie

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

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

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività – ove ne ricorrano i presupposti -, sono allegati il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario di Milano, nonché, per gli edifici residenziali di nuova costruzione, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritte dal progettista.

2. Alla denuncia di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo il quale deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione dello Sportello per l'edilizia da notificare al richiedente entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività.

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

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio attività, al momento della presentazione fatto salvo eventuale conguaglio quantificato da parte dello sportello per l'edilizia nei trenta giorni successivi alla presentazione.

2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio attività, al momento della presentazione fatto salvo eventuale conguaglio quantificato da parte dello sportello per l'edilizia nei trenta giorni successivi alla presentazione.

3. L'interessato può chiedere che la quota del contributo di costruzione venga rateizzata.

Per quanto riguarda la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro dodici mesi dal rilascio, la quarta entro diciotto mesi dal rilascio e comunque entro la comunicazione di fine lavori – anche se trattasi di fine lavori parziale -.

Per quanto riguarda la quota del contributo per il costo di costruzione in due rate; la prima rata pari al 30% dell'importo, da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda pari al restante 70%, entro la comunicazione di fine lavori – anche se trattasi di fine lavori parziale-.

Per quanto riguarda la denuncia di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività fatta eccezione per le prime rate degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che dovranno essere versate al momento della presentazione, le restanti rate dovranno essere versate nei termini sopra richiamati per il permesso di costruire.

4. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento e/o comunicazione che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

6. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione oltre alla garanzia del versamento di legge delle eventuali maggiorazioni in caso di mancato versamento nei termini così come richiamate nel successivo art. 36.

7. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

8. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale fatti salvi eventuali diversi accordi fra gli obbligati da comunicare e condividere con il Comune.

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate (allegati A e B), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16.
2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 - Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.
2. Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109.

Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. L'interessato è tenuto al versamento dell'importo commisurato al saldo, se positivo.
2. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m. e i., articolo 48, comma 1, lett. a).
3. Per mutamento di destinazione d'uso senza opere si intende il passaggio tra le categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, articolo 8, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedenti e 18 mesi successivi alla comunicazione della variazione.

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

1. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione, più la corresponsione del contributo di costruzione considerando la nuova destinazione.

Articolo 9 – Aumento delle unità abitative

1. Qualsiasi intervento comporti l'aumento di unità abitative che avvenga successivamente all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, come risulta dalla comunicazione di fine lavori, risulta oneroso ai sensi del presente regolamento e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione analogamente per gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente articolo 8.

Articolo 10 - Varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività ed alla segnalazione certificata di inizio attività

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

2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Articolo 11 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del "volume reale" dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda della costruzione emergente dal terreno, con esclusione dei vani scala e ascensore, terrazze, logge e porticati e sottotetti o parti di essi con altezza pari e/o inferiore a metri 2.40 per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano e di quello superiore, con spessore fisso convenzionale delle solette di mt. 0,30.

2. Per gli interventi di ristrutturazione, che interessino solo una parte del fabbricato, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato solo su tale parte con le modalità di cui al precedente comma 1.

Articolo 12 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della "superficie reale" lorda dell'intervento di ogni singolo piano ivi compresi quelli interrati e seminterrati con esclusione dei vani scala e ascensore, dei volumi tecnici e impianti tecnologici, degli spazi compresi nel corpo principale o ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli per uso esclusivo dell'attività o comunque pertinenziali e dei sottotetti o parti di essi con altezza pari e/o inferiore a metri 2.40.

2. Per gli interventi di ristrutturazione che interessino solo una parte del fabbricato, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato solo su tale parte con le modalità di cui al precedente comma 1.

Articolo 13 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della allegata tabella A.
2. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

Articolo 14 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della allegata tabella A.
2. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale, ai fini del presente regolamento, i pubblici esercizi (bar e ristoranti), l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

Articolo 15 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico – ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere e strutture simili come definite dalla L.R. 14/95 e succ. m. e i.) è calcolato sulla base della allegata tabella A.

Articolo 16 - Interventi per attività direzionali

Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della allegata tabella A.

Articolo 17 – Interventi edilizi minori e accessori

1. Per la realizzazione di fabbricati quali autorimesse, spazi coperti per il ricovero degli automezzi di tipo privato, legnaie, cantine, taverne ecc. nonché ricovero attrezzi da giardino, manufatti leggeri, prefabbricati, piscine, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee da realizzarsi fuori terra è prevista la corresponsione di un contributo calcolato sulla base della allegata tabella A.
2. Nel caso di fabbricati non pertinenziali per la realizzazione di quanto richiamato al punto 1. è prevista la corresponsione di un contributo calcolato sulla base della allegata tabella A anche per i piani interrati.
3. E' fatto salvo quanto previsto dell'articolo 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e succ. m. e i.
4. Dagli interventi di cui al precedente comma 1 sono esclusi i manufatti collegati alle gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere.

Articolo 18 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della allegata tabella A.

Articolo 19 - Destinazioni miste

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

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ed il soggetto richiedente la denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 25 e 26 le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 21 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, quantificato in base al più recente Prezziario della Regione Piemonte.

2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività.

3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse.

Articolo 22 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da

eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari.

CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 23 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e succ. m. e i. con riferimento alle tariffe comunali vigenti.

2. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 5 della Legge Regionale del Piemonte 29 aprile 2003, n. 9 e succ. m. e i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.

3. In riferimento ai precedenti commi 1 e 2, non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 24 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline e autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto) e secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici e locali deposito ad essi pertinenti.

Articolo 25 - Piani esecutivi convenzionati

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

2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento sulla base del più recente prezziario della Regione Piemonte, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Nell'ipotesi in cui il contributo così come sopra computato sia inferiore a quello degli oneri tabellari, dovrà

essere corrisposta la differenza a favore del Comune.

3. La Giunta comunale stabilisce le modalità di esecuzione delle opere a scomputo di cui al precedente comma e le caratteristiche minime delle stesse da valutarsi, per quanto riguarda l'aspetto tecnico, da parte della Divisione Tecnica.

5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle denunce di inizio attività e/o segnalazioni certificate di inizio attività.

6. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle denunce di inizio attività e/o segnalazioni certificate di inizio attività.

7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

Articolo 26 - Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 25.

Articolo 27 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 28 e 29, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 28 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento.

Articolo 29 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento.

Articolo 30 - Agevolazioni

1. L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio nonché gli articoli 31 bis, ter e quater dello stesso, individuano i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché le relative agevolazioni consistenti in una riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione.
2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire, denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.
3. Lo Sportello per l'edilizia, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 31 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica-ricettiva, commerciale, direzionale.

Articolo 32 - Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali ed ampliamento degli stessi è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

3. Il permesso di costruire relativo a nuove costruzioni o ampliamenti di impianti destinati ad attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario di Milano abbattuti del 10%, nella misura di seguito indicata:

- edifici di interesse turistico non di lusso: 4 %;
- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
- edifici commerciali: 5 %;
- edifici a carattere direzionale: 7 %.

4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

5. Per le varianti ai permessi di costruire, denunce di inizio attività e/o segnalazioni certificate di inizio attività è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo 22 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computata sul costo documentato

dell'intervento delle attività così come prescritto al precedente comma 3.

Articolo 34 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti con finalità residenziali esclusa la demolizione e ricostruzione il contributo per il costo di costruzione è determinato con l'aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario di Milano abbattuti del 10%.
2. Per gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti con finalità turistico-ricettive, commerciali e direzionali il contributo per il costo di costruzione è determinato così come indicato al precedente articolo 33 comma 3.
3. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione come indicato ai precedenti commi.

TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA

Articolo 35 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme previa richiesta dell'avente diritto nel termine di sessanta giorni successivamente ai quali decorrono gli interessi legali.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.

Articolo 36 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

Articolo 37 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo come di seguito richiamato:
 - nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia;
 - nel caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista per gli interventi onerosi di cui all'articolo 16 dello stesso D.P.R. 380/ 2001 e succ. m. e i.
2. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Nell'ipotesi di totale difformità ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/ 2001 e succ. m. e i. od in caso di varianti essenziali ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 8 luglio 1999 n. 19, l'oblazione è calcolata con riferimento all'intera opera oggetto del permesso.

2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

Articolo 38 – Denuncia di inizio attività e Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

1. Ai fini della determinazione degli importi di cui all'articolo 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla Denuncia di inizio attività e alla Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, dovrà essere sempre allegato il computo metrico estimativo degli interventi basato sui prezzi del più recente prezzario di Milano nonché la quantificazione dei volumi e/o superfici.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 39 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..

2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

Allegati:

ALLEGATO A): tabella A oneri di urbanizzazione;

ALLEGATO B): tabella B disciplina del contributo di costruzione.

	ONERI	VALORE
RESIDENZIALE:		
<i>Nuovo €/mc.</i>	1°	
	2°	
<i>Ristrutturazione €/mc.</i>	1°	
	2°	
ATTIVITA' COMMERCIALE:		
<i>Nuovo €/mq.</i>		
Superficie fino a 200 mq. €/mq.	1°	
	2°	
Superficie da 200 mq. a 2000 mq. €/mq.	1°	
	2°	
Superficie oltre 2000 mq. €/mq.	1°	
	2°	
<i>Ristrutturazione €/mq.</i>		
Superficie fino a 200 mq. €/mq.	1°	
	2°	
Superficie da 200 mq. a 2000 mq. €/mq.	1°	
	2°	
Superficie oltre 2000 mq. €/mq.	1°	
	2°	
ATTIVITA' DIREZIONALI €/mq		
<i>Nuovo €/mq.</i>	1°	
	2°	
<i>Ristrutturazione €/mq.</i>		
	1°	
	2°	
ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE		
<i>Nuovo €/mq.</i>	1°	
	2°	
<i>Ristrutturazione €/mq.</i>	1°	
	2°	
TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO €/mq.		
ACCESSORI QUALI AUTORIMESSE/TETTOIE €/mq.	1°	
	2°	
CLASSIFICAZIONE PER TIPI DI ATTIVITA' PRODUTTIVA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI CALPESTIO PER ADDETTO (Mq./Add.)		
(importi relativi anche ai locali Ufficio nell'ambito di aree produttive)		
CLASSE A: DENSITA' < 150 Mq./Add.		
<i>1 DENSITA' INFERIORE A 40 Mq./Add.</i>		
1.1 INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE MATERIE PRIME:		
fino a 50	1°	
	2°	

da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
1.2 INDUSTRIE MECCANICHE:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
1.3 INDUSTRIE MECCANICHE DI PRECISIONE ELETTRONICA E OTTICA:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
<i>2 DENSITA' TRA 40 E 70 Mg./Add.</i>		
2.1 INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE MATERIE PRIME:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
2.2 INDUSTRIE MANUFATTURIERE VARIE:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
<i>3 DENSITA' TRA 70 E 150 Mg./Add.</i>		
3.1 INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE MATERIE PRIME :		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	

da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
3.2 INDUSTRIE MANUFATTURIERE VARIE:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
CLASSE B: DENSITA' > A 150 Mq./Add.		
1.1 INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE MATERIE PRIME :		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	
1.2 INDUSTRIE MANIFATTURIERE VARIE:		
fino a 50	1°	
	2°	
da 50 a 200	1°	
	2°	
da 200 a 1000	1°	
	2°	
> 1000	1°	
	2°	

ALLEGATO B)

Disciplina del contributo di costruzione											
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI											
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)		Aliquote	Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I - V	A1	5%	Unifamiliare Bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	if < 1 mc./mq.	D1	1,10
VI - VIII	A2	6%							1 < if < 2 mc./mq.	D1	1,00
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	if > 2 mc./mq.	D1	1,10
XI	A4	12%									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona.

(2) Classi di edifici stabilite dall'articolo 8 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione													
SVILUPPO APPLICATIVO (*)													
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,00	1 mc./mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00			
				A2 = 6			5,94			5,40			
				A3 = 8			7,92			7,20			
				A4 = 12			11,88			10,80			
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5			5,50			5,00			
				A2 = 6			6,60			6,00			
				A3 = 8			8,80			8,00			
				A4 = 12			12,00			12,00			
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,44	1 mc./mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00			
				A2 = 6			6,53			5,94			
				A3 = 8			8,71			7,92			
				A4 = 12			12,00			11,88			
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5			6,05			5,50			
				A2 = 6			7,26			6,60			
				A3 = 8			9,68			8,80			
				A4 = 12			12,00			12,00			

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12.