

CITTA' di CARIGNANO

Provincia di Torino



REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA DETERMINAZIONE DEL

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

approvato con Delibera del C.C. n.21 del 24/02/2016 e coordinato con:

- **modifica n. 1 apportata con deliberazione C.C. n. 35 del 27/04/2016.**

Il Regolamento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Comunale dal 16/05/2016 al 30/05/2016 ed è entrato in vigore il 01/06/2016).

Titolo I – DISCIPLINA GENERALE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Riferimenti normativi
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 - Campo di applicazione
- Art. 5 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo
- Art. 6 - Varianti al Permesso di Costruire, alla Dichiarazione di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Titolo II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Disposizioni generali

- Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

Capo II – Interventi su edifici residenziali

- Art. 8 - Oneri di urbanizzazione relativi ad interventi residenziali

Capo III – Interventi non residenziali

- Art. 9 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività produttive
- Art. 10 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività commerciali
- Art. 11 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività turistico-ricettive
- Art. 12 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività direzionali
- Art. 13 - Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Art. 14 - Oneri di urbanizzazione per interventi in zona agricola

Capo IV – Mutamento della destinazione d'uso

- Art. 15 - Oneri di urbanizzazione per interventi con mutamento di destinazione d'uso

Capo V – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Art. 16 - Scomputo per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 17 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Art. 18 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Titolo III – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

- Art. 19 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Art. 20 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: COMUNICAZIONE E MODALITA' DI CORRESPONSIONE

- Art. 21 - Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione
- Art. 22 - Corresponsione del contributo di costruzione
- Art. 23 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 24 - Rimborso di somme pagate

Titolo V – AGEVOLAZIONI

- Art. 25 – Riduzione del contributo di costruzione

Titolo VI – MONETIZZAZIONE AREE

- Art. 26 - Monetizzazione di aree

Titolo VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 27 - Fase transitoria di applicazione

Titolo I – DISCIPLINA GENERALE

Art. 1

Oggetto del regolamento

- 1 Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 2

Riferimenti normativi

- 1 Ai fini del presente Regolamento, le disposizioni normative e di indirizzo statali, regionali e comunali di riferimento sono le seguenti:
 - Legge 18 aprile 1962, n°167 – “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”
 - Legge 29 settembre 1964, n°847 – “Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l’acquisizione delle aree ai sensi delle Legge 18 aprile 1962 n°167”;
 - Determinazione Ministeriale 10 maggio 1977, n°801 – “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”;
 - Deliberazione del Consiglio Regionale n°179/CR – 4170 del 26 maggio 1977;
 - Legge Regionale 5 dicembre 1977, n°56 – “Tutela e uso del suolo”;
 - Legge 25 marzo 1982, n°94 – “Norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”;
 - Legge 24 marzo 1989, n°122 – “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni ai alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959 n°393”;
 - Legge Regionale 6 agosto 1998, n°21 – “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetto”;
 - Legge Regionale 8 luglio 1999, n°19 – “Norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 56/77”;
 - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i. – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
 - Legge 21 dicembre 2001, n°443 – “Delega al Governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive”;
 - Legge Regionale 29 aprile 2003, n°9 – “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
 - Legge Regionale 14 luglio 2009, n°20 – “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
 - Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
 - Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

Art. 3 **Definizioni**

1 Nel presente articolo sono definiti i principali termini tecnici usati nel presente Regolamento:

- Superficie Utile Lorda (S.U.L.): quella stabilita dal vigente R.E.C.;
- Volume della costruzione (V): quello stabilito dal vigente R.E.C.;
- aumento del carico urbanistico: gli interventi edilizi che comportano un aumento della S.U.L. esistente o un cambio di destinazione d'uso dell'immobile con o senza interventi edilizi;
- interventi edilizi che possono comportare il versamento del contributo di costruzione: sono quelli individuati dall'articolo 12 del P.R.G.C. ed in particolare:
 - ristrutturazione edilizia di tipo B – (Vb);
 - nuova costruzione – (VI);
 - ampliamento – (VII);
 - sopraelevazione – (VIII);
 - mutamento di destinazione d'uso – (IX);
 - ristrutturazione urbanistica – (XI);
 - sostituzione edilizia – (XII);
- mutamento di destinazione d'uso: ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare (area o fabbricato) diversa da quella originaria legittimamente riconosciuta dal Comune, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di interventi edilizi, ma tale da comportare l'assegnazione dell'immobile in tutto o in parte ad una diversa categoria funzionale sotto-elencata come previsto dall'articolo 8 della L.R. n°19/1999:
 - residenziali;
 - produttive, industriali o artigianali;
 - commerciali;
 - turistico-ricettive;
 - direzionali;
 - agricole.La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di S.U.L. o di superficie.
- unità immobiliare: come previsto dall'articolo 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n°28 si intende una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area che , nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;
- le destinazioni d'uso di riferimento sono quelle stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. e dall'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e precisamente:
 - a) Residenziale:
 - RA residenze ordinarie con autorimesse;
 - RU residenze ordinarie con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc.
 - RE residenze economico-popolari (convenzionate, agevolate, sovvenzionate)

a-bis) Turistico-ricettiva:

- TS attività recettive per l'assistenza e sanità: case di cura, di riposo, comunità ecc.
- TA attività ricettive: alberghi, motel, sale di conferenza e spettacolo, ristoranti, bar
- TR attività ricreative e sportive: aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive, aree per svago, incontri, manifestazioni e spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar, ristoranti
- TT impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo: centrali di trasformazione elettrica, servizi telefonici, captazione idrica, impianto smaltimento rifiuti solidi
- SP attività di servizio pubblico (aree per istruzione, parco, gioco, sport, parcheggi, interesse comune per la residenza; parco, gioco, sport, parcheggi al servizio di attività produttive e terziarie)
- SPR attività di servizio di interesse pubblico su aree private (parco, gioco, sport, parcheggi)

b) Produttiva e direzionale:

- PI attività produttive industriali di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni
- PT attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di suolo
- PA attività artigianali inserite nel tessuto industriale
- PAR attività artigianali compatibili con la residenza, che forniscono servizi o producono beni la cui vendita o somministrazione è effettuata direttamente al consumatore finale, come ad esempio: parrucchieri, manicure, lavanderie a secco, riparazione di calzature, beni di consumo personali o della casa, confezione di abbigliamento su misura, pasticcerie e simili, predisposizione e vendita di apparecchi per la vista e/o per l'udito e simili, ecc. Sono altresì incluse le attività artigiane esercitate mediante attrezzatura minuta (es. assemblaggio di: rubinetterie, valvolame e simili, materiale per telefonia e per elettricità, lavorazioni e riparazioni tipiche del settore orafo-gioielliere, giocattoli, ecc), comunque non generatrici di traffico, non moleste e rumorose
- TC attività direzionali e amministrative: uffici amministrativi, di enti pubblici, banche, assicurazioni, attività professionali

c) Commerciale:

- EV esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita
- CD attività di carattere commerciale di vendita al dettaglio, così come definite dal Decreto Legislativo 03/03/1998 n° 114
- CL attività di carattere commerciale: magazzini all'ingrosso (ai sensi dell'art. 1, punto 1, della L. 11.6.1971 n. 426, con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale)

- TP attività di servizio alla circolazione stradale: distributori, ristoro e commercio per utenti della strada, depositi e ricovero automezzi pubblici e privati
- d) Rurale:
- AR residenze connesse con l'attività agricola, compresi depositi agricoli
- AP attività agricole, compresi allevamenti di piccole dimensioni, immagazzinamento prodotti e loro eventuale commercializzazione così come indicati all'art. 22.2, lettere a-b-c-d delle N.T.A. di P.R.G.C.
- AS attività ed attrezzature per colture in serre e vivai e loro eventuale commercializzazione.

Art. 4

Campo di applicazione

- 1 Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, con aumento del carico urbanistico comporta, a carico del richiedente, l'obbligo di corrispondere al Comune di Carignano il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..
- 2 Il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, con l'assegnazione dell'unità immobiliare (area o fabbricato) ad una diversa categoria funzionale, in presenza o no di interventi edilizi, comporta la corresponsione del contributo di costruzione ed, in particolare, degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e del costo di costruzione, se dovuto, considerando la nuova destinazione.
- 3 Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:
 - dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
 - dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti
 - dall'art. 48 – commi 1 e 1bis – della L.R. n° 56/1977 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, relativi:
 - ad unità non superiori a 700 mc.;
 - senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6 – 1° comma – lettere a) e b) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
 - compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e che rispettino i presupposti di cui al 1° comma dell'articolo 6 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
- 4 Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
 - interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.;

- ❑ interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i., purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
- ❑ interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i. ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Art. 5

Riferimenti temporali per la determinazione del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione si determina con riferimento al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).
- 2 In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.
- 3 Le varianti al Permesso di Costruire o alla D.I.A. o alla S.C.I.A. che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero alla data di presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A. in variante.
- 4 Il richiedente deve allegare alla domanda di Permesso di Costruire o, comunque, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed alla D.I.A. il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione del costo di costruzione
- 5 In ogni caso, il Comune 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 richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Art. 6

Varianti al Permesso di Costruire, alla Dichiarazione di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- 1 Le varianti al Permesso di Costruire, alla D.I.A. o alla S.C.I.A. che comportano la modificazione della volumetria (V) o della superficie (S.U.L.), nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del costo di costruzione ai mutamenti anzidetti.
- 2 Si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero della presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A. in variante.

Titolo II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Disposizioni generali

Art. 7

Oneri di urbanizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento ed in base alle tariffe contenute nelle tabelle allegate (Tabelle A, B, C e D), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 e nei casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) definito con le modalità riportate nell'allegata Tabella E, secondo quanto evidenziato nella Tabella Parametrica regionale "4 – Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione" riportata nell'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n.22-2974.
- 2 Ogni cinque anni il Comune aggiorna le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16 – comma 4 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. definendo eventualmente, ai sensi dell'articolo 52 – comma 7bis – della L.R. n°56/1977 e s.m.i., gli eventuali oneri di urbanizzazione indotta in ambiti definiti.
- 3 Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è determinato dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento amministrativo sulla base di idonea perizia estimativa, redatta da tecnico abilitato incaricato dal richiedente il titolo abilitativo, che, mediante il metodo di stima analitico, determina il maggior valore generato dalla trasformazione conseguente la variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
La Giunta Comunale determina annualmente il Costo di Costruzione dei fabbricati per le seguenti tipologie edilizie di intervento utilizzando i valori desunti dal prezzario regionale vigente:
 - Residenziali;
 - Produttive;
 - Terziarie.

Capo II – Interventi su edifici residenziali

Art. 8

Oneri di urbanizzazione relativi ad interventi residenziali

- 1 Per gli interventi edilizi su edifici residenziali (RA, RU e RE di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti nel precedente Art. 4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando al Volume della costruzione (V), le tariffe unitarie di cui all'allegata Tabella A.
Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	Volumetria oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mc
VI nuova costruzione	Volumetria totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
VII ampliamento	Volumetria oggetto di ampliamento per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
VIII sopraelevazione	Volumetria oggetto di sopraelevazione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
IX mutamento destinazione d'uso	Volumetria oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
XI ristrutturazione urbanistica	Volumetria risultante dalla ristrutturazione urbanistica per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.
XII sostituzione edilizia	Volumetria totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mc relativa alla zona di P.R.G.C.

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Capo III – Interventi non residenziali

Articolo 9

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività produttive

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili produttivi, artigianali e industriali (PI, PT, PA e PAR di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella B.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla "Densità" e del numero degli addetti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla "Densità" e del numero degli addetti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla "Densità" e del numero degli addetti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione urbanistica per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla "Densità" e del numero degli addetti
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa: alla zona di P.R.G.C., alla "Densità" e del numero degli addetti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

- 2 Per stabilire la "Densità", in base alla quale si calcolano gli oneri di urbanizzazione dovuti, si tiene conto dell'attività e del numero degli addetti (comprovati dalla "visura" della Camera di Commercio) all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo.

- 3 Qualora non sia ancora individuata l'attività e il numero degli addetti che utilizzeranno l'impianto verrà applicato l'importo relativo all' "Ind. manif. varie", Classe A, dens. $40 \div 70$ mq/ad, numero addetti: $50 \div 200$.

Articolo 10

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività commerciali

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili commerciali (EV, CD, CL e TP di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Articolo 11

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività turistico - ricettive

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili turistico - ricettivi (TS, TA, TR, TT, SP e SPR di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Articolo 12

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività direzionali

- 1 Per gli interventi edilizi su immobili direzionali (TC di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella C.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XI ristrutturazione urbanistica	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Articolo 13

Oneri di urbanizzazione per interventi relativi ad attività di trasformazione delle aree con cambio di destinazione d'uso

- 1 Il contributo per gli interventi per attività di trasformazione delle aree con cambio di destinazione d'uso, verrà calcolato in base alla superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso, legittimamente riconosciuta dal Comune, le tariffe per scaglione contenute nell'allegata Tabella D.
- 2 Gli eventuali fabbricati pertinenziali di carattere accessorio o complementare all'attività da svolgere sull'area, se ammessi, dovranno corrispondere il contributo di costruzione previsto per il tipo di intervento edilizio e per la destinazione d'uso richiesta.
- 3 A chiarimento si indica una casistica dei casi più comuni di attività che interessano le seguenti destinazioni d'uso urbanistiche: SPR, PI e PT:
 - le sistemazioni di aree da destinare a depositi a cielo aperto, logistica e simili;

- campi gioco vari a cielo aperto: bocce, tennis, pallavolo, piscine coperte, vasche e simili.
- 4 Nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'allegata Tabella E.

Articolo 14

Oneri di urbanizzazione per interventi in zona agricola

- 1 Per interventi su immobili agricoli (AR, AP e AS di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.), previsti dal precedente Art.4, realizzati da un imprenditore agricolo professionale, non a titolo principale ai sensi della normativa vigente, che ha residenza o domicilio nell'azienda interessata, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato:
- per la residenza: con le modalità dell'Art.8 del presente Regolamento;
 - per le tettoie, autorimesse, bassi fabbricati ad uso “deposito attrezzi agricoli”: applicando alla S.U.L. le tariffe contenute nell'allegata Tabella D.

Nello specifico:

Tipo di intervento	Metodo di conteggio degli oneri
Vb ristrutturazione edilizia	S.U.L. totale oggetto di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, per la tariffa a mq relativa alla ristrutturazione
VI nuova costruzione	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
VII ampliamento	S.U.L. oggetto di ampliamento per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
IX mutamento destinazione d'uso	S.U.L. oggetto di mutamento di destinazione d'uso per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti
XII sostituzione edilizia	S.U.L. totale oggetto di nuova costruzione per la tariffa a mq relativa ai nuovi insediamenti

La realizzazione in “Area agricola frazionale (Af)” di costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali ricoveri per animali con esclusione di allevamenti intensivi di cui all'art.22.1 punto 2), ricoveri per macchine agricole, tettoie e magazzini, da parte di “imprenditori agricoli professionali” a titolo principale, è gratuita.

- 2 Relativamente:
- ai “bassi fabbricati” ad uso “deposito degli attrezzi agricoli”, ai sensi di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
 - alle “costruzioni adibite alla conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli provenienti da un bacino di produzione comprendente il territorio comunale e i territori dei Comuni limitrofi”,
- richiesti da parte di un soggetto privo dei requisiti di imprenditore agricolo professionale a titolo principale o non principale, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alle “tettoie ad uso deposito” di cui all'allegata Tabella D.

Capo IV – Mutamento della destinazione d’uso

Articolo 15

Oneri di urbanizzazione per interventi con mutamento di destinazione d’uso

- 1 Gli interventi onerosi di mutamento di destinazione d’uso dell’unità immobiliare, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d’uso e quelli dovuti per la legittima destinazione d’uso in atto.
- 2 A tal fine gli oneri per l’urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
- 3 E' fatto salvo quanto previsto dall’articolo 48 – comma 1bis – della L.R. n°56/1977 e s.m.i. che prevede la non onerosità per gli interventi di mutamento di destinazione d’uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all’articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell’articolo 6 del medesimo D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..
- 4 Si richiamano infine le disposizioni di cui all’articolo 19 – comma 3 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. che specificano che “qualora la destinazione d’uso delle opere o impianto non destinati alla residenza, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall’articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all’ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell’intervenuta variazione”.

Capo V – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 16

Scomputo per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- 1 Il Comune può autorizzare il proponente di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (previsto dall’articolo 32 della L.U.R. n°56/1977 e s.m.i. ed ai sensi del comma 2bis dell’articolo 16 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.) o il richiedente il Permesso di Costruire (ai sensi dell’articolo 28bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.) ad obbligarli a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale dell’importo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l’intervento edilizio sia interne all’intervento edilizio che esterne sempreché connesse con l’intervento edilizio stesso.
- 2 A tal fine, il Comune ed il soggetto proponente il SUE o richiedente il Permesso di Costruire Convenzionato disciplinano, con specifiche convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma nei limiti della vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 17

Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti in caso di Convenzione Edilizia / Permesso di Costruire Convenzionato è dato dal costo delle opere di urbanizzazione primaria e di particolare interesse per la collettività, in conformità al principio, sancito nel succitato D.P.R. n.380/2001, di equivalenza fra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare l'area, computate in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, computati in forma sintetica, per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
Il valore di riferimento, ai fini della determinazione dello scomputo, è costituito dall'importo delle opere di urbanizzazione primaria e di particolare interesse per la collettività, sulla base dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte vigente alla data di presentazione, come indicato nel progetto preliminare presentato dal privato ed approvato dal Comune, al netto di tutte le spese tecniche e dell'IVA. Ai fini della determinazione del predetto importo, viene applicato un coefficiente riduttivo pari al 15%, con l'esclusione di eventuali costi per lavori da eseguirsi da Enti erogatori dei servizi, ove indispensabili.
- 2 Il Soggetto attuatore è esclusivo responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria e si assume l'onere ed il rischio della integrale esecuzione del progetto approvato dal Comune.
- 3 Nel caso in cui l'importo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del Permesso di Costruire.
- 4 Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente, di cui al precedente punto 1, sia inferiore a quello degli oneri computati in forma sintetica, l'attuatore del S.U.E. o il titolare del Permesso di Costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.
- 5 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 dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del Permesso di Costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori ed alle sanzioni previste dalla Convenzione sottoscritta.

Art. 18

Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

- 1 L'attuatore del S.U.E. o il titolare del Permesso di Costruire garantiscono a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con una o più fidejussioni assicurative (o polizze fidejussorie) rilasciate, anteriormente alla sottoscrizione della Convenzione Edilizia.

- 2 La fidejussione è garantita per una somma pari all'importo totale del quadro economico delle opere da realizzare a scomputo aumentato del 50% per le eventuali spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Titolo III – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 19

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

- 1 Per gli interventi edilizi relativi a nuovi edifici il costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., del D.M. 10 maggio 1977 n°801, dalla Regione Piemonte nonché di altri atti deliberativi del Comune.
- 2 Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione unitario, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
- 3 Il costo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi edilizi per la realizzazione di edifici relativi alle seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziali (RA, RU, RE);
 - commerciali (EV, CD, CL, TP);
 - turistico-ricettive (TS, TA, TR, TT, SPR);
 - direzionali (TC).
- 4 La superficie complessiva (Sc) dell'edificio, prevista dall'articolo 2 del predetto D.M. n°801/1977, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- 5 Per quanto riguarda i nuovi edifici a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione dovuto viene determinato mediante la compilazione dell'allegato "Modello 1 – Determinazione del costo di costruzione – Nuovi edifici".
- 6 Per quanto riguarda i nuovi edifici a destinazione turistico-ricettive, commerciali e direzionali l'importo del costo di costruzione viene computato sul costo documentato dell'intervento (come specificato all'Art.5 del presente regolamento) nella misura di seguito indicata:
 - 4% edifici di interesse turistico – ricettivo non di lusso
 - 6% edifici di interesse turistico – ricettivo di lusso
 - 5% edifici a destinazione commerciale
 - 7% edifici a carattere direzionale con una superficie utile \leq 200 mq.
 - 10% edifici a carattere direzionale con una superficie utile $>$ 200 mq.

- 7 Negli edifici dove sono presenti più unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso il costo di costruzione è determinato applicando alle rispettive superfici (S.U.L.) le tariffe rispettivamente previste per le diverse destinazioni.
- 8 Per le varianti ai Permessi di Costruire 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.

Art. 20

Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

- 1 Per gli interventi edilizi (Vb, VI, VII, VIII, IX, XI e XII) su edifici esistenti a destinazione residenziale l'importo del costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo indicato all'Art.5 del presente Regolamento.
- 2 Per gli interventi edilizi (Vb, VI, VII, IX, XI e XII) su edifici esistenti a destinazione commerciale, turistico-ricettiva e direzionale l'importo del costo di costruzione viene determinato (con riferimento alla D.C.R. 27 luglio 1982 n° 320-6862) mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo di cui all'Art.5 del presente Regolamento, delle seguenti aliquote:
 - 4% edifici di interesse turistico – ricettivo non di lusso
 - 6% edifici di interesse turistico – ricettivo di lusso
 - 5% edifici a destinazione commerciale
 - 7% edifici a carattere direzionale con una superficie utile non superiore a 200 mq.
 - 10% edifici a carattere direzionale con una superficie utile superiore a 200 mq.
- 3 Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., non deve superare il costo per le nuove costruzioni.
- 4 Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'edificio oneroso, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai del presente articolo.

Titolo IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: COMUNICAZIONE E MODALITA' DI CORRESPNSIONE

Art. 21

Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune (Sportello Unico per l'Edilizia) e comunicato formalmente ai soggetti interessati.

- 2 La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione nonché l'eventuale rateizzazione degli importi stessi.

Art. 22

Corresponsione del contributo di costruzione ed eventuale rateizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto deve essere corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire, o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di D.I.A. o S.C.I.A..
- 2 Qualora il predetto importo sia superiore ad € 30.000,00, può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, con le seguenti tempistiche e modalità:
 - 1° rata = 40%: prima del rilascio del Permesso di Costruire;
 - 2° rata = 30%: entro 6 mesi dal rilascio del predetto Permesso di Costruire;
 - 3° rata = 30%: entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire in argomento.
- 3 L'importo del costo di costruzione dovuto può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta prima del rilascio o prima della data di inizio dei lavori del Permesso di Costruire o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di D.I.A. o S.C.I.A..
- 4 Il predetto importo, di cui al precedente comma 3, può essere eventualmente corrisposto in nn.2 rate secondo le seguenti tempistiche e modalità:
 - 50% dell'importo totale da versarsi entro il rilascio del Permesso di Costruire;
 - 50% dell'importo totale da versarsi entro la fine dei lavori del Permesso di Costruire (ma comunque, in ogni caso, entro 3 anni dall'inizio lavori).
- 5 Nel caso di rateizzazione, a garanzia della corresponsione delle seconde e terze rate, l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello della somma delle rate dovute maggiorato del 40%.

Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore:

“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c.”

Art. 23
Ritardato od omesso versamento
del contributo di costruzione

- 1 Trascorsi 30 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce è definito con archiviazione senza alcun ulteriore avviso, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà alla riscossione coattiva nelle forme di legge.
- 2 Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. nonché l'incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui all'art. 22 del presente Regolamento.

Art. 24
Rimborso di somme pagate.

- 1 Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte degli aventi titolo, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
- 2 Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte degli aventi titolo, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata con l'esclusione degli interessi.
- 3 Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al Permesso di Costruire originario.

Titolo V – AGEVOLAZIONI

Articolo 25
Riduzione del contributo di costruzione

- 1 Ai sensi dell'articolo 17 – comma 4-bis – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., al fine di limitare il consumo di suolo agricolo, favorendo la densificazione dell'abitato, la ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione nel Centro Storico previsto nel P.R.G.C. è ridotto del 25%.
Non sono ammesse alla presente agevolazione le aree interessate da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
- 2 Ai sensi dell'articolo 16 – comma 10 – del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente su tutto il territorio comunale e per i soli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., il costo di costruzione può essere determinato applicando la riduzione del 25% all'importo del costo di costruzione per la nuova costruzione.

- 3 Si applica un'aliquota riduttiva del 50% sul contributo di costruzione, qualora il richiedente, in caso di interventi su sottotetti esistenti o di nuova costruzione, provveda a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile dalla quale risulti che le parti di sottotetto rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Titolo VI – MONETIZZAZIONE AREE

Art. 26

Monetizzazione di aree

- 1 Qualora sia richiesta la monetizzazione di aree, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dal piano regolatore se non diversamente stabilito (compreso il “fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande”, previsto dalla D.G.R. n.85-13268 del 08/02/2010), la quantificazione dell'importo verrà determinato a cura del Comune con specifica stima/valutazione e comunicato formalmente ai soggetti interessati.
- 2 L'importo è stabilito ai sensi del comma 4 bis dell'articolo 21 della L.R. n°56/1977 e s.m.i. e deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (= “valore area pertinenziale”) e non deve essere comunque inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per servizi pubblici (= “valore area sostitutiva”) eventualmente già stabiliti dallo stesso P.R.G.C..
- 3 La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'inizio dei lavori relativo a D.I.A. o S.C.I.A..

Titolo VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 27

Fase transitoria di applicazione

- 1 Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.
- 2 Il presente regolamento non si applica ai Permessi di Costruire ed alle D.I.A. e S.C.I.A., per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.
- 3 L'aggiornamento delle Tabelle allegate al presente Regolamento sarà effettuato nell'anno 2018, in quanto gli importi sono aggiornati all'anno 2013, con specifico atto della Giunta Comunale.
- 4 Eventuali modifiche o aggiornamenti degli allegati al presente Regolamento non comportano modifiche allo stesso Regolamento.

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

("Determinazione Servizio Edilizia Privata dell'U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella A

EDILIZIA RESIDENZIALE

INTERVENTI		OO.UU.1°	OO.UU.2°	€/mc
Ristrutturazione:				
Con aumento del carico urbanistico		12,62	17,14	29,76
Nuova costruzione:				
Aree di Completamento	Rc1 – Rc4 (se If = 3,00) + Af + C.S. e C.U. (se If = 3,00)	15,77 1/3 ^{a)} = 7,87	21,41 1/3 ^{a)} = 7,15	37,19 1/3 ^{a)} = 15,02
	Rc2 – Rc3 – Rc4 (se If = 2,00) Rc5 e C.U. (se If = 1,50)	12,62 1/3 ^{a)} = 7,87	17,14 1/3 ^{a)} = 7,15	29,76 1/3 ^{a)} = 15,02
Aree di espansione = Zone NIS 1...7 + NI 8...13		23,64	21,41	45,05
Zona Agricola – A		15,77	21,41	37,19
Aree di Trasformazione ^{b)}	ATR4 – ATR9	15,77 1/3 ^{a)} = 7,87	21,41 1/3 ^{a)} = 7,15	37,19 1/3 ^{a)} = 15,02
	ATR2 – ATR6 – ATR7	12,62 1/3 ^{a)} = 7,87	17,14 1/3 ^{a)} = 7,15	29,76 1/3 ^{a)} = 15,02

Note:	a) 1/3 è applicabile quando si ha un intervento singolo inteso quale edificio unifamiliare, con volume non superiore a 700 mc. Ed ubicato in zona nella quale preesistano le opere di urbanizzazione primaria.				
	b) Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree ATR3, ATR5 e ATR8 verranno determinati alla presentazione del S.U.E. o del Permesso di Costruire Convenzionato dai quali risulterà il relativo If da correlarsi ai "parametri" previsti dalle "Tabelle parametriche regionali".	se ifn <= 1,00 mc/mq o ifn > 2,00 mc/mq	15,77 1/3 = 7,87	21,41 1/3 = 7,15	37,19 1/3 = 15,02
		se 1,00 < ifn <= 2,00 mc/mq	12,62 1/3 = 7,87	17,14 1/3 = 7,15	29,76 1/3 = 15,02

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

("Determinazione Servizio Edilizia Privata dell'U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella B

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

CLASSIFICAZIONE	In zona industriale e artigianale di NUOVO IMPIANTO ATTREZZATO (valori tab. 6 x 0,8 x 1) <u>Zona Ic</u> €/mq.				In zona industriale e artigianale di RIORDINO Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente <u>Zona Ie</u> + altre aree del P.R.G.C. €/mq.			
	Numero addetti				Numero addetti			
	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000
CLASSE A (dens. < 150 mq/ad)								
<u>dens. < 40 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	38,31	38,31	39,46	39,46	30,66	30,66	31,56	31,56
Ind. meccaniche	30,01	30,97	31,93	32,87	24,02	24,78	25,53	26,31
Ind. meccaniche di prec. – elettr. ottica	27,02	27,86	28,73	29,58	21,62	22,30	22,99	23,68
<u>dens. 40 ÷ 70 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	26,31	26,31	26,31	26,31	21,03	21,03	21,03	21,03
Ind. manif. varie	21,02	21,68	22,34	23,01	16,82	17,34	17,88	18,40
<u>dens. 70 ÷ 150 mq/ad</u>								
Ind. trasf. mat. prime	19,72	19,72	19,72	19,72	15,78	15,78	15,78	15,78
Ind. manif. varie	15,02	15,48	15,96	16,04	12,00	12,39	12,78	13,15
CLASSE B (dens. > 150 mq/ad)								
Ind. trasf. mat. prime	8,21	8,21	8,21	8,21	6,57	6,57	6,57	6,57
Ind. manif. varie	8,21	8,21	8,21	8,21	6,57	6,57	6,57	6,57

TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Valide dal 2013 al 2018

("Determinazione Servizio Edilizia Privata dell'U.T.C. n. 7 del 30/04/2013 – R.G. n. 277 del 07/05/2013)

Tabella C

ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE

<i>TIPI DI ATTIVITA'</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>NUOVI INSEDIAMENTI su tutte le aree €/mq.</i>		<i>RISTRUTTURAZIONI su tutte le aree €/mq.</i>	
ATTIVITA' COMMERCIALI	S < 200	84,47	{ 1 ^a 63,05 2 ^a 21,42	42,24	{ 1 ^a 31,53 2 ^a 10,71
	200 < S < 2000	97,10	{ 1 ^a 75,68 2 ^a 21,42	48,53	{ 1 ^a 37,82 2 ^a 10,71
	S > 2000	116,01	{ 1 ^a 94,59 2 ^a 21,42	58,00	{ 1 ^a 47,29 2 ^a 10,71
ATTIVITA' DIREZIONALI		116,01	{ 1 ^a 94,59 2 ^a 21,42	58,00	{ 1 ^a 47,29 2 ^a 10,71
ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE		44,61	{ 1 ^a 18,91 2 ^a 25,70	37,20	{ 1 ^a 15,78 2 ^a 21,42

Tabella D

		<i>Scaglioni</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>€/mq.</i>
ATTIVITÀ TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO		1	Per i primi 1000 mq.	4,18
		2	Per le superfici comprese tra 1000 e 5000 mq.	2,11
		3	Per le superfici superiori a 5000 mq.	0,042
AUTORIMESSE:	Fino a 1/10 della volumetria della casa:	Euro 30,66/mq		
	Oltre 1/10 della volumetria della casa:	Euro 101,38/mq		
TETTOIE AD USO DEPOSITO:		Euro 30,66/mq		

CONTRIBUTO STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE (CSU)

per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso
ai sensi dell'articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Tabella E

Modalità di calcolo

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione e riguarda i seguenti casi:

A) interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso:

- Per il calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).
- Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).
- Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori di trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

- Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:
 - il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;
 - il costo per rendere idonea l'area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, etc.;
 - il costo relativo ai contributi di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
 - il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra il 8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
 - l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc..

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \quad (1)$$

B) interventi su aree in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso:

- Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) e il valore di mercato della destinazione previgente (VT0).
- Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi (VT0).

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) \quad (1)$$

Parametri da applicare al contributo

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art.16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. (2) e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n.21 “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n.20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, convertito con la legge 6 agosto 2008, n.133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art.34 del d.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (3).

- (1) Ai predetti importi del CSU possono essere detratte le somme corrisposte per la predisposizione della Variante Parziale (parcelle professionali, rimborsi al Comune ...).
- (2) Per “Varianti di iniziativa pubblica” si intendono le Varianti Parziali o semplificate che sono attivate dall'Amministrazione Comunale di propria iniziativa senza alcuna istanza del privato per il perseguimento di proprie finalità.
- (3) Per “strumentazione urbanistica comunale vigente” si intende la “Variante strutturale” approvata con D.G.R. 50-13546 del 16/3/2010 ed il CSU sarà dovuto, in caso di richiesta di titolo abilitativo, fino alla successiva entrata in vigore di una nuova Variante Generale al P.R.G.C.; dalla data di entrata in vigore della nuova Variante Generale si applicheranno i CSU alle successive Varianti Parziali o semplificate.



CITTÀ DI CARIGNANO

C.A.P. 10041

PROVINCIA DI TORINO

P. IVA 05215150011
Cod. Fisc. 84515520017**MODELLO 1**

PERMESSO DI COSTRUIRE / SCIA n° _____ Prot.n. _____

Intestatario del P.d.C. / SCIA _____

Oggetto del P.d.C. / SCIA _____

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE – NUOVI EDIFICI

(Prospetto – Art.11 del D.M. 10/05/1977 n°801)

Tabella 1 – Incremento per Superficie utile abitabile (Art.5)

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (Art.5)	% incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)	
≤ 95				0		
> 95 → 110				5		
> 110 → 130				15		
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		Su	SOMMA →			i ₁

Tabella 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (Art.2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

Snr / Su x 100 = %

Tabella 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (Art.6)

Intervalli di validità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
		i ₂

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (Art.3)	Superficie utile abitabile
2	Snr (Art.2)	Superficie netta non residenziale
3	60% Snr	Superficie ragguagliata
4 = 1+3	Sc (Art.2)	Superficie complessiva

Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (Art.7)

Intervalli di validità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		i ₃

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1	Sn (Art.3)	Superficie netta non residenziale
2	Sa (Art.2)	Superficie accessori
3	60% Sa	Superficie ragguagliata
4 = 1+3	St (Art.2)	Superficie totale non residenziale

TOTALE INCREMENTI

i = i₁ + i₂ + i₃ →

i

Classe edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
	M

A	Costo di costruzione al mq dei nuovi fabbricati residenziali (AGGIORNAMENTO 2016)	€/mq. 392,66
B	Costo a mq di costruzione maggiorato [A x (1 + M /100)]	€/mq.
	Superficie complessiva [Sc + St]	mq.
C	Costo di costruzione dell'edificio [Superficie complessiva x B]	€

D.C.R. 21 giugno 1994 n° 817-8294

TABELLA A – Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali

Caratteristiche (D.M. 801/1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione (Art.18 L. 865/1971)			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di P.d.C. (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I » V	A1	5%	Unifamiliare Bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI » VIII	A2	6%									
IX » X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro	C2	1,00	1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
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 del D.M. 10 maggio 1975 n°801

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Costo di costruzione	x Aliquota	Importo del Contributo
Euro		Euro

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE – EDIFICI ESISTENTI

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Costo di costruzione da Computo Metrico Estimativo Prezziario Regione Piemonte	x Aliquota	Importo del Contributo
Euro x 1/3		Euro

Data, _____

Firma del Progettista _____