



**REGIONE PIEMONTE**  
**Città Metropolitana di Torino**



# **REGOLAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**TESTO COORDINATO**

**Approvato con delib. C.C. n. 2 del 27/02/2019**  
**Modificato con delib. C.C. n. 57 del 29/10/2019**

## Indice personalizzato

Articolo 1 – Oggetto.....	3
Articolo 2 – Tempo della determinazione del contributo.....	3
Articolo 3 – Procedimento.....	3
Articolo 4 – Campo di applicazione: onerosità e gratuità degli interventi.....	3
Articolo 5 – Determinazione dell'importo e modalità di calcolo.....	4
Articolo 6 – Determinazione del volume e SLP.....	4
Articolo 7 – Edifici accessori: Garages, magazzini depositi e fabbricati accessori alla residenza.....	4
Articolo 8 – Contributo commisurato al costo di costruzione.....	5
Articolo 9 – Agevolazioni sul contributo di costruzione ai sensi degli art. 16 comma 10 e art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001. .....	7
Articolo 10 – Esclusioni.....	7
Articolo 11 – Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie...7	
Articolo 12 – Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie. 8	
Articolo 13 – Varianti al permesso di costruire, alla SCIA o alla SCIA alternativa a PDC.....	8
Articolo 14 – Interventi residenziali.....	8
Articolo 15 – Fabbricati rurali.....	9
Articolo 16 – Interventi non residenziali.....	10
Articolo 17 – Interventi per attività produttive.....	10
Articolo 18 – Interventi per attività commerciali e onere aggiuntivo.....	10
Articolo 19 – Interventi per attività turistico – ricettive.....	11
Articolo 20 – Interventi per attività direzionali.....	11
Articolo 21 – Destinazioni miste.....	12
Articolo 22 – Oneri indotti.....	12
Articolo 23 – Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016). .....	12
Articolo 24 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione. .14	
Articolo 25 – Determinazione degli "OO.UU." nelle convenzioni o nelle norme degli strumenti urbanistici esecutivi .....	14
Articolo 26 – Garanzie fideiussorie a copertura del pagamento degli oneri.....	15
Articolo 27 – Volture delle garanzie fideiussorie.....	15
Articolo 28 – Sanzioni per ritardato od omesso pagamento del contributo.....	15
Articolo 29 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire "in sanatoria" .....	16
Articolo 30 – Sanzione ambientale a seguito di accertamento di conformità paesaggistica.....	16
Articolo 31 – Ingiunzioni di pagamento in caso di abuso edilizio.....	17

Articolo 32 – Fiscalizzazione.....	17
Articolo 33 – Sanzione amministrativa per inottemperanza all'ingiunzione a demolire.....	18
Articolo 34 – Rateizzazioni.....	20
Articolo 35 – Restituzione del contributo di costruzione.....	20

### **Articolo 1 – Oggetto.**

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione di:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- costo di costruzione;
- oneri indotti;
- contributo straordinario;
- oneri aggiuntivi.

### **Articolo 2 – Tempo della determinazione del contributo.**

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della SCIA.

Come previsto da normativa regionale al momento le SCIA e le CILA non possono essere onerose. Attualmente può essere onerosa la SCIA alternativa al P.d.C.. Qualora la normativa venga modificata rispetto a tale argomento, verranno applicate le nuove disposizioni normative in modo dinamico.

### **Articolo 3 – Procedimento.**

Alla domanda di permesso di costruire, e alla SCIA sostitutiva del P.d.C. sono allegati il conteggio degli oneri e il prospetto della determinazione relativo alla percentuale sul costo di costruzione, tabelle regionali o computo metrico estimativo predisposto sulla base del più recente prezzario regionale, sottoscritti dal progettista.

E' possibile un ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è pertanto consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo o nella liquidazione del contributo di costruzione purché l'errore sia dimostrabile.

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.

Non è possibile effettuare compensazioni tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione.

I versamenti degli importi dovuti, relativi agli oneri per urbanizzazioni primarie, secondarie e percentuale sul costo di costruzione, devono essere effettuati tramite pagamenti diversi, con indicazione delle differenti causali e il riferimento alla pratica presentata.

Gli Uffici comunali procedono ad effettuare la comunicazione al titolare del titolo abilitativo contenente la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione con i tempi per la rateizzazione e nel caso in cui sia stata richiesta e le modalità di versamento.

### **Articolo 4 – Campo di applicazione: onerosità e gratuità degli interventi.**

La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito e per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta per gli interventi, che si realizzano sia mediante permesso di costruire, sia mediante S.C.I.A alternativa al P.d.C., che

determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

- a) Nuova costruzione (nuovo impianto – completamento)
- b) ristrutturazione edilizia con aumento della S.L.P. (superficie lorda di pavimento come definita nelle NTA di PRGC) o con mutamento della destinazione d'uso come previsto dalla L.R. 19/99 ;
- c) ampliamento;

- d) ristrutturazione urbanistica;
- e) mutamento della destinazione d'uso;
- f) recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 16/2018;
- g) recupero dei rustici ai sensi della Legge Regionale 16/2018.

La ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti od atti accertati, colposi o dolosi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, oppure la ricostruzione di edifici che minacciano di crollare per gli stessi eventi sono assoggettabili a permesso di costruire gratuito.

Le varianti ai permessi di costruire rilasciate con aumento della volumetria reale oppure della superficie (non residenziale) reale ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo di costruzione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli OO.UU. relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

#### **Articolo 5 – Determinazione dell'importo e modalità di calcolo.**

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla tabella tariffe oneri di urbanizzazione redatta sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16 e alle volumetrie e superfici edificabili.

Gli "OO.UU." sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle allegate al presente regolamento e redatte sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Pinero- lo.

Gli "OO.UU." sono commisurati:

- **al volume lordo negli interventi relativi a destinazioni residenziali** (con esclusione degli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti per cui dovranno essere seguiti i disposti del comma 8 dell'art. 6 della LR16/18);
- **alle superficie lorda di pavimento, S.L.P., per tutte le altre destinazioni.**

Il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri indotti, gli oneri derivanti dalla legge sul commercio e il contributo sul maggior valore almeno ogni 5 anni. Dovrà essere calcolato anche il contributo commisurato al costo di costruzione, come di seguito specificato all'art. 8.

In caso di agevolazioni o sconti dovranno essere esplicitati nei conteggi gli estremi di legge o le deliberazioni che prevedono la possibilità di sconto.

#### **Articolo 6 – Determinazione del volume e SLP.**

Il volume è costituito dalla somma della superficie totale (intesa come S.L.P.) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (tra pavimento ed estradosso solaio del piano superiore), ad eccezione dell'ultimo piano per il quale si assume l'altezza netta (tra pavimento ed intradosso del solaio superiore). Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando

l'altezza media ponderata.

La S.L.P. è conteggiata come previsto all'art. 5 dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRGC vigente.

**Articolo 7 – Edifici accessori: Garages, magazzini depositi e fabbricati accessori alla residenza.**

Per gli edifici accessori alla residenza (garages, magazzini e depositi), verrà applicato il contributo di costruzione specifico per la tipologia di destinazione di cui sono accessori. **Per questi edifici il volume sulla base del quale si calcolerà il contributo di costruzione sarà determinato moltiplicando la superficie utile comprensiva dei muri ed esclusi gli sporti fino a 1 mt per l'altezza loro, come individuato al precedente art. 6.**

Le superfici riservate ai garages che soddisfano lo standard dei parcheggi privati (Legge Tognoli n. 122/89) nella misura di 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, sono esentate dal pagamento del contributo di costruzione, mentre quelli realizzati in eccedenza rispetto allo standard viene applicato l'onere specifico per i locali di cui sono accessori;" **Non vengono calcolati ai fini del pagamento degli oneri i locali tecnici e gli spazi e i sistemi distributivi che consentono l'accesso ai sopra richiamati locali.**

### **Articolo 8 – Contributo commisurato al costo di costruzione.**

Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'aggiornamento è da effettuarsi in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Il Comune provvederà annualmente a determinare l'aggiornamento in base alle indicazioni fissate dalla delibera di Consiglio Regionale.

Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata secondo le modalità di seguito illustrate.

I titoli abilitativi edilizi comportano la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione a seconda del tipo di destinazione d'uso del fabbricato:

- Per quanto riguarda i nuovi **immobili a destinazione residenziale** l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con disposizione Regionale, nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

- Il contributo commisurato all'incidenza del costo di **costruzione nel caso di ampliamenti residenziali** è da calcolarsi applicando la percentuale del 5% sul costo analitico della costruzione derivante da computo metrico estimativo sulla base del più aggiornato elenco Prezzi Regione Piemonte (anche per verande, locali bioclimatici, serre solari, garages, magazzini, depositi e fabbricati accessori alla residenza).

- Per quanto riguarda gli interventi su **immobili esistenti a destinazione**

**residenziale in caso di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso oneroso**, l'importo del contributo commisurato al 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 sulla base del più aggiornato Prezzario Regione Piemonte.

- Nei casi di **recupero sottotetti e rustici** ai sensi della L.R. 16/18, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della norma stessa:

**-Per il recupero dei sottotetti, ai sensi del comma 8, art 6 L.R. 16/2018** - Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r.

380/2001 , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

**-Per il recupero rustici, ai sensi del comma 11, art 7 L.R. 16/2018**

- Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001 , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

-Per quanto riguarda le **costruzioni turistiche commerciali e direzionali** il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione sia nel caso di nuovi interventi che nel caso di edifici esistenti, si conteggia applicando le seguenti percentuali al costo analitico della costruzione derivante da computo metrico estimativo sulla base del più aggiornato elenco Prezzi Regione Piemonte:

4% per edifici turistico ricettivi non di lusso;

6% per edifici turistico ricettivi con caratteristiche di lusso; 5% per edifici commerciali;

7% per edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza).

-Per gli interventi relativi a **costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali** dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, sia nel caso di nuovi interventi che nel caso di edifici esistenti oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi da conteggiarsi moltiplicando i mq di superficie coperta o SLP. Non è dovuto il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione.

-Qualora l'opera richiesta comprenda **interventi contemplati in più di uno dei commi sopra riportati**, il calcolo va effettuato per ogni tipo di intervento per l'aliquota di sua competenza.

**-Per i centri storici (aree A)** il computo metrico estimativo del costo di costruzione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, può essere depurato del costo delle opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento

conservativo che abbiano come scopo la valorizzazione e la messa in evidenza dei caratteri tipologici salienti nonché agli elementi edilizi di finitura e di decorazione.

-Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/01 in caso di **completamenti opere o rinnovi derivanti da PDC scaduti**, dovrà essere pagato il costo di costruzione sulle opere ancora da realizzare.

-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.

-Per gli **impianti di distribuzione carburanti** la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

### **Articolo 9 – Agevolazioni sul contributo di costruzione ai sensi degli art. 16 comma 10 e art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001.**

Si prende atto che al fine di agevolare gli interventi di:

- Recupero del patrimonio edilizio esistente e ristrutturazione, per il quale è già previsto dalle normative regionali una riduzione sul contributo riferito al costo di costruzione pari ad 1/3 del valore derivante dal computo metrico estimativo;
- densificazione edilizia inerente il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, solo nei casi **non** interessati da varianti urbanistiche (art. 17 e 17 bis L.R. 56/77) e deroghe; il contributo di costruzione, **anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia**, calcolato con le metodologie di cui agli articoli precedenti, è ridotto del 20%, compresi gli oneri straordinari, oneri indotti e oneri aggiuntivi saranno valutati a seconda del caso.

### **Articolo 10 – Esclusioni.**

Il contributo di costruzione non è dovuto per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso e nelle ipotesi previste dal

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17:

- per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

Oltre alle esclusioni del contributo di costruzione sopra evidenziate, risultano escluse da pagamento dei soli oneri di urbanizzazione, ma non dal contributo sul costo di costruzione con le agevolazioni di cui al precedente art. 9:

- le ristrutturazioni edilizie che non comportano aumento della S.L.P;
- le ristrutturazioni edilizie che non comportano un mutamento della destinazione d'uso.

## **Articolo 11 – Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.**

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 25 delle NTA del PRGC e della L.R. 08 luglio 1999 n° 19.

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, per cambi di destinazione d'uso di immobili sopra i 700 mc è oneroso, anche in assenza di opere edilizie e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza 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, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione.

Visto quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1, il passaggio dell'immobile dall'una all'altra categoria elencata nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, relativo ad unità immobiliari, senza opere e che non superano i 700 mc e che siano compatibili con le NTA del vigente PRGC e/o strumenti urbanistici esecutivi, non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di immobili artigianali, sotto i 700mc e senza opere, non sono dovuti i contributi pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi.

### **Articolo 12 – Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie.**

Così come previsto dall'art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i. la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile in presenza di opere edilizie superiori alla manutenzione ordinaria, è onerosa, e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la legittima destinazione in atto, oltre al contributo sul costo di costruzione dovuto per la ristrutturazione considerando la nuova destinazione. Per le parti che non modificano la destinazione d'uso il contributo di costruzione sarà forfettario e riferito al tipo di intervento.

Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia), che specifica: "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".

### **Articolo 13 – Varianti al permesso di costruire, alla SCIA o alla SCIA alternativa a PDC.**

Le varianti al permesso di costruire 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 di costruzione ai mutamenti anzidetti.

Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante.

### **Articolo 14 – Interventi residenziali.**

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume dell'intervento e il contributo commisurato al costo di costruzione e conteggiato come dai disposti degli articoli precedenti.

Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione residenza.

Agli interventi di edilizia convenzionata si applica uno sconto moltiplicando l'onere relativo all'opera richiesta per l'indice 0,8.

In caso di cumulo di riduzioni, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non deve essere inferiore al terzo dell'onere e comunque mai sotto il costo delle opere di urbanizzazione primaria determinato analiticamente.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata in zone PEEP o definite ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 godono della riduzione con coefficiente 0,7 se in diritto di superficie o con coefficiente 0,8 se in diritto di proprietà.

Detti interventi dovranno prevedere in convenzione il totale recupero dei costi sostenuti dal Comune per acquistare e urbanizzare le aree. Eventuali scomputi degli oneri sopra riportati potranno essere consentiti in relazione alle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori.

### **Articolo 15 – Fabbricati rurali.**

Per interventi con destinazione agricola da realizzarsi ai sensi dell'art. 25 della LR 56/77 è prevista la gratuità del contributo di costruzione.

Gli interventi per i quali non è prevista la gratuità di cui all'art. 17 c. 3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sono:

a) gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria" è prevista espressamente il pagamento del contributo di costruzione;

b) gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola ma abusivamente, in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;

c) gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.

Per gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, Legge n. 10, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77, prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola, è previsto il versamento del contributo di costruzione in caso di svincolo agricolo, nella misura piena dovuta per gli edifici residenziali, ancorché tale contributo all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

Gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 **e i rispettivi fabbricati pertinenziali/accessori** (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): qualora un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio residenziale, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. In

tale circostanza, il contributo di costruzione non è dovuto.

Per gli altri fabbricati **pertinenziali/accessori successivi al 28/1/1977** è sempre dovuto il contributo di costruzione per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es. ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.). **Il contributo verrà conteggiato applicando la tariffa di destinazione finale ai mq di S.L.P. in modifica, anche quando i fabbricati accessori non costituiscano S.L.P.; qualora la destinazione finale sia accessoria alla residenza, per il conteggio degli oneri verrà utilizzata la S.L.P e non il volume).**

Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

### **Articolo 16 – Interventi non residenziali.**

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 Lorda di Pavimento dell'intervento, così come disposto dalle NTA del PRGC e al contributo commisurato al costo di costruzione come disposto dagli articoli precedenti.

### **Articolo 17 – Interventi per attività produttive.**

Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi. Al momento tale contributo è compreso nelle tariffe.

Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C, le destinazioni specificate come segue:

#### **- Produttivo Artigianale**

- artigianato di servizio connesso esclusivamente alle attività agricole (officine meccaniche e servizi di impiantistica per mezzi e infrastrutture agricole);
- produttiva artigianale di servizio costituita dalle attività di servizio alla persona, alla casa ecc.(es attività sportive di tipo privato);
- produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato;
- attività per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano i centri benessere non collegati all'attività turistica ricettiva, palestre, le attività di spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati.

#### **- Produttivo Industriale**

- produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni o
- di servizi produttiva industriale ad alta tecnologia.

### **Articolo 18 – Interventi per attività commerciali e onere aggiuntivo.**

Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della tabella tariffe oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione e conteggiato come dai disposti degli articoli precedenti.

Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C.:

- commerciale per la vendita al dettaglio; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti, quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa;
- strutture sanitarie private organizzate per la lunga degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, etc..
- scuole private di ogni ordine e
- grado; commerciale per la vendita all'ingrosso.

ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di movimentazioni merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) la gestione di magazzini e merci;

Ai sensi dell'art. 3 L.R. 28/99 e dell'art. 15 comma 19 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012, il rilascio, l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, delle medie strutture di vendita ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato (ovvero in aree diverse dalle zone A e B del P.R.G.C.) e delle grandi strutture di vendita sono subordinate alla corresponsione di un **onere aggiuntivo** computato in una percentuale pari al 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio. Una quota del 25 per cento del suddetto onere aggiuntivo è versata nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese se di cui all'articolo 18, comma 1, lettera b bis). Il 30 per cento di tale quota è versato al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

La restante quota del 75 per cento dell'onere aggiuntivo deve essere versato a favore del Comune Pinerolo ed è destinata a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale dei comuni interessati da ciascun intervento con particolare attenzione ai piccoli esercizi di vicinato. Il 75% dell'onere complessivo al Comune, deve essere versato al 70% per il ritiro dell'autorizzazione commerciale e al 30% deve essere versato al momento della presentazione della SCIA di agibilità dei locali (o fine lavori). Il rilascio di tali nuove autorizzazioni commerciali è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, che formalizzi l'impegno a corrispondere l'onere aggiuntivo di cui ai commi precedenti.

### **Articolo 19 – Interventi per attività turistico – ricettive.**

Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base della tabella – Tariffe oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione è conteggiato come dai disposti degli articoli precedenti. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C.: A\_Turistico e ricettiva;  
B\_Oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di centri benessere integrati con la struttura ricettiva, nonché strutture socio – assistenziali di iniziativa privata;

Per gli interventi a carattere sportivo comportanti la realizzazione di volumetrie da parte di privati saranno applicate le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva. Sarà applicato inoltre il contributo relativo al costo di costruzione.

### **Articolo 20 – Interventi per attività direzionali.**

Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di

costruzione e conteggiato come dai disposti degli articoli precedenti.  
Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C.:

- direzionale, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, polispecialistici, centri di cura e poliambulatori, centri fisioterapici.

## **Articolo 21 – Destinazioni miste.**

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

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

## **Articolo 22 – Oneri indotti.**

Il rilascio di autorizzazioni edilizie o permessi di costruire per interventi di trasformazione urbanistica-edilizia, oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al contributo commisurato al costo di costruzione, sono subordinati al versamento degli oneri indotti, ai sensi dell'art. 51 punto 3 della L.R. 56/77 così determinati:

- **Zone A, B e C di PRGC:**

nuove costruzioni e ampliamenti (residenza , ricettivo, produttivo) 8,00€/mc  
nuove costruzioni e ampliamenti (commerciale **ricettivo, produttivo** e terziario) 20,00€/mq

- **Altre Zone di PRGC:**

nuove costruzioni e ampliamenti (residenza , ricettivo, produttivo)  
20,00€/mc  
nuove costruzioni e ampliamenti (commerciale **ricettivo, produttivo** e terziario) 25,00€/mq

Qualora l'intervento sia un intervento gratuito ai sensi di legge, non dovranno neanche essere corrisposti gli oneri indotti.

## **Articolo 23 – Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016).**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree. Per il conteggio del contributo straordinario dovrà esser utilizzata la tabella di cui all'allegato denominato "Contributo straordinario" applicando i seguenti parametri:

**Valori OMI da considerarsi come valori di riferimento per la determinazione di VM:** al fine di semplificare le procedure di calcolo, è necessario fissare un valore di calcolo per gli immobili al mq desunto dai valori medi per la Regione Piemonte

individuati dal "Rapporto immobiliare 2015 per immobili a destinazione terziaria commerciale e produttiva" dell'OMI – Agenzia delle Entrate. Tali valori verranno aggiornati in concomitanza con l'aggiornamento oneri:

- destinazione residenziale: abitazioni civili in condizioni normali  
€/mq 1800;
- abitazioni di tipo economico €/mq 1.250,00;
- ville e villini €/mq 1800;
- destinazione uffici/direzionale: €/mq 1.173,00

- destinazione commerciale: €/mq 1.331,00
- destinazione artigianale ed ex servizi: €/mq 415,00

A VM0 verrà applicato un parametro riduttivo relativo alla vetustà dell'immobile come disposto dall'art. 20 della L. 392/78, ovvero: "In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori, comunque accertato.

### **Il costo di trasformazione KT deriva dalla sommatoria dei costi sostenuti ed in specifico:**

- **Costo di Costruzione del fabbricato = CC:** pari al costo di costruzione al mq di un edificio residenziale convenzionale stabilito dalla Regione Piemonte e approvato annualmente dal Comune di Pinerolo.

### **Costo per rendere idonea l'area = CI:**

calcolato in via forfettaria:

Bonifiche: dall'1 al 3% del CC; qualora tale percentuale sia superata l'area non parrebbe idonea a cambio di destinazione d'uso;

Cantierizzazione: dal 2 al 5% del VM;

Demolizioni: detraibile il valore del computo metrico oppure pari a 1% del CC; Allacciamenti: dal 2 al 4% del CC per un valore che non può superare il 10% del valore derivante dal CC; qualora tale percentuale sia superata l'area non parrebbe idonea a cambio di destinazione d'uso;

Indagini: dall' 1 al 3% del VM;

**Onere complessivo=** comprende gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria , la percentuale sul costo di costruzione e la monetizzazione ed eventuali altri oneri effettivamente sostenuti e rilavabili dagli atti depositati in Comune.

### **Costo delle spese tecniche: CP valore compreso tra 8% e 10 % del costo di costruzione del fabbricato:**

Progettazioni a tutti i livelli, indagini geologiche, rilievi, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, collaudi , etc.;

**Onere complessivo = OC:** comprende l'utile d'impresa e il profitto del costruttore: si impone un valore medio dal 20 al 30%.

I valori VT0 e VT1 sono i valori di trasformazione e si calcolano rispettivamente applicando la seguente formula  $VT=VM-KT$ ; a VM1 in

caso di ristrutturazione potrà essere considerata nei conteggi la detrazione del valore VT0 relativo alla parte esistente.

La formula finale da applicarsi per determinare il contributo

straordinario è :  $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) -$

$(VM0 - KT0)]$

Il contributo straordinario di urbanizzazione dovrà essere moltiplicato per i seguenti parametri: 1,00 per gli interventi in aree già edificate; da 1,50 per aree parzialmente edificate e urbanizzate; 2,00 per gli interventi su aree libere e non ancora urbanizzate.

#### CASI PARTICOLARI:

-Nel caso di fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso e senza aumento di SLP si suppone che  $KT0=0$ ;

\_Nel caso di fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso e con aumento di SLP si suppone che  $KT0=0$ ;

-Per ampliamenti senza cambio di destinazione d'uso il contributo straordinario si valuta solo sull'incremento di valore dovuto all'ampliamento per cui  $VM0=0$  e  $KT0=0$ ;

-Per i cambi d'uso di aree non edificate si calcola il VM0 sulla base della destinazione d'uso realizzabile per la SLP realizzabile e si suppone  $KT0=0$ ;

#### **Articolo 24 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.**

Salvo quanto previsto dal Codice dei Contratti, a seguito di richiesta formale del richiedente il permesso di costruire, qualora questo sia convenzionato con dismissione delle aree il richiedente medesimo abbia stipulato uno specifico atto, l'Amministrazione Comunale può consentire di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse con l'intervento edilizio a scomputo totale o parziale del corrispondente contributo dovuto per OO.UU. primaria.

Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata sulla base di progetto definitivo e successivo progetto esecutivo forniti dal richiedente, completi degli elaborati previsti dalle norme di riferimento, nonché da computo metrico estimativo riferito al prezzario vigente al momento della richiesta.

I progetti e relativi computi metrici estimativi sono proposti dal richiedente, in conformità ai Capitolati e Regolamenti comunali.

L'impegno ad eseguire le opere verrà formalizzato nella convenzione edilizia o nell'atto di impegno unilaterale. Al fine di calcolare lo scomputo, totale o parziale, degli "OO.UU. primaria", si opera il confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti nel caso concreto e determinati al momento del rilascio del permesso di costruire ed il prezzo delle opere di urbanizzazione di cui è autorizzata la realizzazione diretta.

Tale prezzo è determinato attraverso l'impiego del prezzario regionale più aggiornato e vigente al momento della determinazione degli OO.UU. All'importo finale derivante dal computo metrico estimativo delle opere a scomputo, verrà applicato lo sconto del 10% . Qualora il titolare del permesso esegua opere oltre a quanto convenzionalmente sottoscritto ma preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale non ha diritto a rimborsi oltre a quanto pattuito.

Qualora l'importo del progetto delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente sia inferiore all'importo degli oneri calcolati tabellarmente, la differenza derivante andrà versata a favore del Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionate sono supportate da apposita garanzia fideiussoria per l'esatta realizzazione alla regola dell'arte delle stesse e per altri adempimenti connessi.

La somma garantita dalla fideiussione anzidetta è pari all'importo determinato

dal computo metrico estimativo di progetto, maggiorato del trenta per cento a copertura degli eventuali aumenti nel costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo, nonché delle spese destinate a gravare sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato del permesso stesso.

**Articolo 25 – Determinazione degli "OO.UU." nelle convenzioni o nelle norme degli strumenti urbanistici esecutivi.**

Nel caso di S.U.E. od interventi convenzionati gli "OO.UU." sono determinati secondo le tabelle aggiornate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo i valori unitari vigenti al momento del rilascio medesimo.

A scomputo totale o parziale delle quote di oneri di urbanizzazione dovute, il titolare può, altresì obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con modalità e garanzie stabilite nell'atto di convenzionamento con il Comune.

Nel caso in cui lo S.U.E. si realizzi mediante il rilascio di più permessi di costruire ciascuno per ogni singolo lotto, occorre preventivamente, prima cioè della stipula dell'atto di convenzione, stabilire l'incidenza percentuale degli "OO.UU." rispetto il progetto esecutivo di realizzazione approvato, per ogni singolo lotto: tale percentuale dovrà valere per determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in tempi diversi e successivi, eventuali pagamenti a saldo.

Le fideiussioni prestate a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi in materia di "OO.UU." da assolvere con esecuzione diretta dalle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'intero strumento, anche in caso di rilascio dei permessi di costruire graduato nel tempo, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di convenzionamento urbanistico.

Le fideiussioni di cui al comma 3 relative alle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate e consegnate in Comune per la verifica almeno 15 giorni prima della stipula dell'atto di convenzione.

#### **Articolo 26 – Garanzie fideiussorie a copertura del pagamento degli oneri.**

Le fideiussioni prestate a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi in materia di pagamento degli oneri, devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'importo ancora da versare maggiorato del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comu - ne e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse.

Le fideiussioni di cui al comma 3 relative alle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate e consegnate in Comune tramite la procedura informatica di trasmissione delle pratiche edilizie ed in originale per la verifica almeno 15 giorni prima del rilascio del PDC.

La polizza fideiussoria a copertura di pagamento degli oneri deve prevedere esplicitamente l'estensione alla copertura delle sanzioni amministrative essere espressamente prevista tale copertura.

#### **Articolo 27 – Volture delle garanzie fideiussorie.**

L'eventuale trasferimento del permesso di costruire (insieme all'immobile) ad altri titolari, presuppone l'assunzione delle fideiussioni a carico del nuovo obbligato principale; Il nuovo richiedente dovrà provvedere in modo esplicito a richiedere la voltura del PDC e la contestuale volturazione delle polizze fideiussorie; la domanda di voltura che dovrà essere recepita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto che preveda la modifica dell'atto notarile nella parte relativa all'articolo della convenzione in cui è citata la polizza fideiussoria.

Qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicata all'Amministrazione Comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti

dell'Amministrazione Comunale stessa.

**Articolo 28 – Sanzioni per ritardato od omesso pagamento del contributo.**

Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art. 42, del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i..

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi direttamente dall'ufficio Finanze secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Qualora l'ammontare complessivo degli oneri non venga versato per il rilascio del Permesso di Costruire e il richiedente del permesso di costruire presenta polizza fideiussoria a garanzia del pagamento, tale polizza fideiussoria deve prevedere oltre la copertura dell'ammontare degli oneri, anche l'ammontare maggiorato del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste.

Sulla polizza fideiussoria deve essere espressamente prevista tale copertura.

### **Articolo 29 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire "in sanatoria".**

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s. m. ed i..

Per i permessi di costruire "gratuiti" ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al contributo di costruzione (non raddoppiato).

Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente considerate finite a regola d'arte.

Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato e il progetto di "sanatoria". Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali ed industriali e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria", detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari al contributo di costruzione non raddoppiato.

In ogni caso dovrà comunque essere pagata la sanzione minima prevista dal d.p.r. 380/01 a seconda della tipologia di intervento realizzata.

### **Articolo 30 – Sanzione ambientale a seguito di accertamento di conformità paesaggistica.**

La vigente legislazione prevede che venga irrogata una sanzione pecuniaria risarcitoria nel caso possa essere rilasciata una autorizzazione paesaggistica a posteriori e nel caso delle domande di condono ambientale ex lege 308/04.

L'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela, cioè opere da realizzarsi in aree soggette ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del Decreto medesimo.

L'art. 167 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 (così come modificato e integrato

dall'art. 1, comma 36, lettere a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308) prevede, in caso di assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, le sanzioni alternative della remissione in pristino a spese del trasgressore o del pagamento - a titolo di sanzione - di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") di cui trattasi all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., al fine di semplificare le procedure, è assimilata al computo metrico predisposto dal

progettista delle opere realizzate con evidenza paesaggistica componenti l'intervento con minimo pari a 516€.

### **Articolo 31 – Ingiunzioni di pagamento in caso di abuso edilizio.**

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") al fine di semplificare le procedure, è assimilata al computo metrico predisposto dal progettista delle opere ed individua l'incremento di valore. Nei casi di abuso edilizio ai sensi dell'articolo 37 c.4 del d.p.r. 380/01, le sanzioni sono riparametrate al computo metrico delle opere realizzate:

- a. senza incremento di valore la sanzione è pari alla sanzione minima ovvero ad €516,00;
- b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1.000,00;
- c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
- d. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:  $\text{Importo sanzione} = \text{Incremento\_Valore\_determinato} - 5.000 \times (5.164,00 - 1000,00) / (50.000 - 5.000) + 1000,00$ .

L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia Entrate – Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici; in caso contrario i costi di perizia saranno a carico della parte richiedente.

Gli stessi criteri sintetici per l'individuazione degli interventi edilizi abusivi non comportanti aumento di valore venale dell'immobile, possono essere utilizzati anche in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nel campo di applicazione dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

### **Articolo 32 – Fiscalizzazione.**

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al Permesso di Costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune o dall'Ente preposto alla tutela del vincolo e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire o della Scia sostitutiva del Permesso di Costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Qualora, ai fini dell'applicazione della L. 392 /78 non sia individuabile una superficie da

fiscalizzare ma esclusivamente un volume, tale parametro verrà trasformato in superficie dividendo per tre.

Affinché possa trovare applicazione la sanzione pecuniaria deve risultare in modo inequivocabile che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso: la sanzione pecuniaria prevista dal secondo comma dell'art. 34 del d.P.R. 6 giugno 2001

n. 380 per gli interventi in parziale difformità dal titolo edilizio deroga alla regola generale della demolizione negli illeciti edilizi prevista dal primo comma: è perciò applicabile solo quando sia

«oggettivamente impossibile» procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, per le sue conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio.

La sanzione demolitoria può essere sostituita da sanzione pecuniaria detta "fiscalizzazione" per mancato ripristino, per la quale occorre una valutazione compiuta in via amministrativa in ordine

alla insussistenza dei presupposti per ammettere la proprietà al pagamento della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, valutazione da effettuare in maniera motivata.

La suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d'uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad usi diversi da quello residenziale, vale a dire, tutti gli altri.

- per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti della L. 392/78;

- per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura della Agenzia del Territorio.

La procedura di fiscalizzazione verrà valutata in seguito a:

- istanza da parte del titolare/titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di fiscalizzazione;

- presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica asseverata e giurata nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi che determinerebbero pregiudizio statico e/o funzionale per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;

- presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso;

- predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;

- emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;

- versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;

- versamento del contributo di costruzione previsto dall'art. 33 c.6 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

In ogni caso, verrà comunque applicata una SANZIONE MINIMA pari ad € 2.000,00.

### **Articolo 33 – Sanzione amministrativa per inottemperanza all'ingiunzione a demolire.**

Il presente Regolamento disciplina, fra l'altro, i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere edilizie realizzate in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso, o con variazioni essenziali. Per tali finalità il Responsabile del Procedimento, individuato dal proprio Dirigente, predispone le verifiche, le valutazioni e gli accertamenti propeedeutici

all'irrogazione della sanzione con l'atto finale del Dirigente dell'autorità competente.

Il comma 4-bis dell'art. 31 del DPR 380/ 2001 prevede che: " L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso fra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti" . Tali sanzioni amministrative pecuniarie, da applicare a qualsiasi categoria edilizia, in relazione all'entità delle opere accertate, sono individuate dalla seguente tabella:

**TABELLA SANZIONI PER MANCATA DEMOLIZIONE ABUSI  
EDILIZI (art. 31 DPR 380/01 e s.m.i.)**

Tipologia di abuso	Tipologia di intervento	Sanzione
A) INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	A.1) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume	2.000,00 euro
	A.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie	150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	A.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume	100 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	A.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	la somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	B.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	la somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
C) INTERVENTI REALIZZATI CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE	C.1) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume	2.000,00 euro
	C.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie	150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	C.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume	100 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	C.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	la somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
	C.5) Interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (in base alle varie fattispecie dimensionali)	Fino a 20 mq € 4.000,00 Fino a 40 mq (oltre 20) € 6.000,00 Fino a 60 mq (oltre 40) € 8.000,00 Fino a 100 mq (oltre 60) € 12.000,00 Oltre 100 mq € 16.000,00

Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/ 01 e s.m.i., la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre pari al valore massimo di € 20.000,00.

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate con provvedimento del Dirigente sulla base delle risultanze del Responsabile del Procedimento, dalle quali potrà motivatamente discostarsi.

In caso di mancata regolarizzazione entro il termine previsto nell'Ordinanza, usualmente di 45 giorni, decorrenti dalla notifica, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento hanno un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/ 2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/ 2015. Pertanto, le somme verranno introitate su apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita in competenza al Settore Lavori Pubblici per l'esecuzione delle demolizioni necessarie al ripristino dello stato dei luoghi con la squadra operai oppure con imprese appositamente individuate, nonché per l'acquisizione dell'arredo di aree da destinare a verde pubblico.

Può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'interessato ad affrontare i pagamenti in un'unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.

#### **Articolo 34 – Rateizzazioni.**

Le modalità di rateizzazione sono disposte da specifica deliberazione di Giunta Comunale coerentemente con quanto previsto dal regolamento di contabilità.

Il contributo di costruzione qualora rateizzato dovrà essere supportato apposta fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale 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 C.C. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune. Le rate dovranno essere previste secondo le modalità deliberate dalla Giunta Comunale

n. 165 del 11/06/2014 ed eventuali sue modificazioni.

#### **Articolo 35 – Restituzione del contributo di costruzione.**

Se il privato rinuncia, non utilizza il permesso di costruire, esegua le opere edilizie solo parzialmente oppure quando intervenga la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla Pubblica Amministrazione, ai sensi degli artt. 2033 e/o 2041 C.C., l'obbligo della restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e conseguentemente il diritto del privato a pretenderne la restituzione, anche parziale. Il contributo di costruzione, di fatto, è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e, quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, cosicché l'importo versato va restituito.

Il diritto alla restituzione sorge non solamente nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente.

Il rimborso deve essere sempre richiesto dall'intestatario del titolo abilitativo o aventi causa con dimostrazione di aver acquisito tutti gli oneri e i diritti derivanti dal trasferimento. Allegata alla richiesta di rimborso dovrà essere presentato lo schema degli oneri dovuti, la prova dei pagamenti avvenuti con la relativa cifra. L'ufficio curerà l'istruttoria di verifica dei dati trasmessi e dei titoli abilitativi rilasciati e con apposito atto disporrà la restituzione del contributo.

Nei casi di rinuncia all'intervento qualora sia stata stipulata convenzione edilizia, sia per decadenza del titolo abilitativo a seguito di mancato inizio lavori, o per successive varianti in corso d'opera, è dovuto al Comune, per spese di istruttoria e mancato raggiungimento del quadro previsionale strategico legato all'atto di governo del territorio, una somma pari al 10% del contributo da restituire.