



Comune di CAMBIANO
Regione Piemonte
Città Metropolitana

**REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con D.C.C. n..... del.....

Sommario

PREMESSE	4
LA LEGISLAZIONE NAZIONALE	4
PROVVEDIMENTI REGIONALI	5
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE	7
Art. 1 - OGGETTO E FINALITA'.....	7
Art. 2 - DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	7
Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO	8
Art. 4 - DETERMINAZIONE TEMPORALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	10
Art. 5 - CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	10
Art. 6 - COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	11
Art. 7 - QUANTITÀ EDIFICATA PER IL COMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	11
Art. 8 - QUANTITÀ EDIFICATA RELATIVA ALLA QUOTA PER IL COSTO DI COSTRUZIONE	12
Art. 9 - ESCLUSIONI E RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	13
Art. 10 - AGEVOLAZIONI, ESENZIONI ED ESCLUSIONI.....	15
Art. 11 - MODALITÀ DI PAGAMENTO	16
Art. 12 - GARANZIE E FIDEJUSSIONI.....	17
Art. 13 - SANZIONI PER IL RITARDO/OMESSO SUL PAGAMENTO DELLE RATE	18
Art. 14 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	19
Art. 15 - AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	19
TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	21
Art. 16 - _OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	21
Art. 17 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO.....	22
Art. 18 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME E S.I.p.	22
Art. 19 - STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	23
Art. 20 - INTERVENTI RESIDENZIALI.....	23
Art. 21 - ONEROSITÀ PER INTERVENTI ATTINENTI ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	24
Art. 22 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI	25
Art. 23 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	26
Art. 24 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE	26
Art. 25 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE E DIREZIONALI.....	26
Art. 26 - INTERVENTI PER DESTINAZIONE ATTIVITÀ PRIVATE AD INTERESSE COLLETTIVO	30
Art. 27 - INTERVENTI DESTINAZIONI MISTE	31
Art. 28 - ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO	31
Art. 29 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	32
Art. 30 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E S.C.I.A.	33
Art. 31 - INTERVENTI EDILIZI NON ULTIMATI ENTRO I TERMINI DI VALIDITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO	34
Art. 32 - ATTIVITÀ RICREATIVE E SPORTIVE	34

Art. 33 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI	35
Art. 34 - EDILIZIA PUBBLICA, CONVENZIONATA E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	36
Art. 35 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	38
Art. 36 - GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO	39
Art. 37 – VOLTURE DELLE GARANZIE FIDEIUSSORIE/POLIZZE CAUZIONALI.....	40
Art. 38 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER LE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SVOLTE DA PUBBLICI ESERCIZI.....	41
TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE.....	42
Art. 39 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE.....	42
Art. 40 - VARIANTI E INTERVENTI EDILIZI NON ULTIMATI ENTRO I TERMINI	44
Art. 41 - BASE DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	45
Art. 42 - INCENTIVI	46
Art. 43 - ONERE ECOLOGICO	46
TITOLO IV - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	47
Art. 44 - TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTI - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI	47
Art. 45 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO	48
Art. 46 - RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI	49
Art. 47 - AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE	49
TITOLO V – INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO	50
Art. 48 - ESENEZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN AREA AGRICOLA.....	50
TITOLO VI – CASI PARTICOLARI	52
Art. 49 - CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	52
Art. 50 - INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - CONTRIBUTO STRAORDINARIO	52
Art. 51 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	53
TITOLO VII - NORME FINALI.....	54
Art. 52 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO.....	54
Art. 53 - RIFERIMENTO A NORME DI LEGGE.....	54
ALLEGATI	55

PREMESSE**LA LEGISLAZIONE NAZIONALE**

Il principio dell'onerosità per le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è stato introdotto dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10. La partecipazione al sostegno dei costi creati dallo sfruttamento del suolo a fini edificatori comporta l'obbligo della corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Con la disposizione contenuta all'art. 5 la legge ha attribuito ai Comuni la competenza a determinare, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., (successivamente denominato per brevità D.P.R. 380/2001 s.m.i.) ha ripreso, all'art. 16, i contenuti della citata legge 10/77, mantenendo invariati i criteri di determinazione.

La disciplina relativa al costo di costruzione, normata dall'art. 6 della legge 10/77, è stata ripresa ed innovata dal D.P.R. 380/2001 s.m.i. con gli articoli 16, 17, 18, 19 e 42. Le vigenti disposizioni legislative stabiliscono che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata; con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

L'art. 17, comma 1, lettera g), della legge 11/11/2014, n. 164, poi modificato dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020, ha introdotto nel testo del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ulteriori due parametri per la definizione delle tabelle parametriche:

- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento,

cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

L'art. 7 della Legge 24 dicembre 1993 n° 537, 1° comma, fissa le norme relative all'aggiornamento della quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione, stabilendo che "gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28/01/1977 n° 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale." La citata norma muta in maniera rilevante l'impianto della previgente disciplina dettata dall'art. 5 della Legge 10/77, che nella sua literalità non prevedeva a carico di alcun soggetto istituzionale né obblighi, né semplici oneri di aggiornamento della componente del contributo concessorio in parola.

PROVVEDIMENTI REGIONALI

Con deliberazione n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art. 5 della Legge 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.

Circolare n. 780 del 18/07/1977 inviata ai Comuni non pubblicata sul B.U.R.

D.C.R. 3 novembre 1983, n. 560-9266 B.U.R. n. 51 del 21/12/1983.

Con deliberazione n. 615/CR-1660 del 01/02/2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n. 179/CR-4170, del 26/05/1977, con l'inserimento di coefficienti riduttivi dei valori tabellari riferiti alle attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali.

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 345-19066 del 10 dicembre 1996, ha fissato, ai sensi del comma 1° dell'art. 6 della legge 10/77, così come modificato dall'art. 7 della legge 24/12/1993, n. 537, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali.

Costo di Costruzione

- D.C.R. 1 dicembre 1977, n. 240/CR-8792 - B.U.R. n. 51 del 15/12/1977;
- D.C.R. 27 luglio 1982, n. 320/CR-6862 - B.U.R. n. 36 del 08/09/1982;
- D.C.R. 27 aprile 1988, n. 765/CR-5767 - B.U.R. n. 23 del 08/06/1988;
- D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817/CR-8294 - B.U.R. n. 30 del 27/07/1994;
- D.C.R. 10 dicembre 1996, n. 345/CR-19066 - B.U.R. n. 02 del 15/01/1997.

In precedenza, con le deliberazioni del Consiglio richiamate in calce al presente regolamento, la Regione aveva provveduto a fissare le aliquote da applicare al costo di costruzione degli edifici

a destinazione residenziale e suggerito le aliquote da applicare agli interventi edilizi a destinazione commerciale, direzionale e turistico-ricettiva. Con deliberazione n° 22-2974, del 29/02/2016, la Giunta Regionale del Piemonte ha definito le modalità di calcolo e l'ambito di applicazione per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 17, comma 1, lettera g), della legge 11/11/2014, n. 164 integrando l'allegato "0" delle tabelle parametriche regionali definite dalla D.C.R. n. 179-4170 del 26/05/1977 e s.m.i..

Le tabelle parametriche regionali valgono per tutti i Comuni della Regione: compete, allora, a ciascun Comune fissare in concreto l'incidenza del contributo concessorio afferente alle opere di urbanizzazione, mediante adeguamento alla propria condizione. Alcuni parametri regionali non presentano margini di discrezionalità; altri comportano invece l'esercizio, seppur limitato, di quest'ultima. Il Consiglio Comunale di Cambiano ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dianzi indicato, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 e successiva Deliberazione di Giunta Comunale per aggiornamento del costo di costruzione.

L'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali fossero le opere di urbanizzazione.

La Regione Piemonte ha approvato la L. 21/98 *"Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti"* e la L. 19/99 *"Norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 56/77 - Tutela e uso del suolo -"*. Con la prima legge venivano fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza; con la seconda sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse. Successivamente, la Regione ha altresì emanato la L. 9/03 *"Norme per il recupero funzionale dei rustici"* con la quale, tra l'altro, ha stabilito i criteri per la corresponsione del contributo concessorio, con successive modifiche ed integrazioni.

Il 30 giugno 2003 è entrato in vigore il D.P.R. 380/01 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. Edilizia) il quale ha introdotto anche una nuova disciplina relativa al contributo di costruzione annullando le precedenti normative in materia.

La L.R. 13/07 *"Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"*, all'articolo 8, detta nuove norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione.

La Legge Regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 *"Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"*.

Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione, è disciplinata, nel territorio del Comune di Cambiano, dalle disposizioni che seguono.

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 - OGGETTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione. Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

2. Salvo quanto disposto ai successivi articoli, il rilascio del permesso di costruire (o altro titolo abilitativo) comporta la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione oltre agli oneri di urbanizzazione indotta di cui alla Legge regionale 56/77 e s.m.i., nonché del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma. 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 2 - DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenute nella normativa tecnica del P.R.G.C. e/o nel Regolamento Edilizio e/o in norme settoriali; altre definizioni sono precisate, e rese prevalenti per l'applicazione del contributo di costruzione, nel presente Regolamento.

2. Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente), gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- a) nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento che superi il 20% degli edifici residenziali unifamiliari; qualora superi il 20% il contributo è applicato a tutto l'ampliamento;
- b) completamento (con ricalcolo riferito alla SUL non ancora eseguita);
- c) demolizione con ricostruzione;
- d) sostituzione edilizia;
- e) ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di SUL);
- f) ristrutturazione urbanistica;
- g) restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali;
- h) mutamento della destinazione d'uso. 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. 8 della L.R. 08.07.1999 n°19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed

industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 8 del presente regolamento);

i) recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 16/2018;

l) recupero dei rustici ai sensi della Legge Regionale 16/2018.

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO

Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:

1. Residenziali

1.1. abitazioni;

1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, case di riposo, conventi, case circondariali, riformatori, ecc..) che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio.

2. Commerciali

2.1. esercizi commerciali di vendita;

2.2. esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;

2.3. edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), centri estetici, palestre, impianti sportivi, ecc.;

2.4. esercizi commerciali all'ingrosso;

2.5. autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;

2.6. agenzie immobiliari, agenzia viaggio, noleggio di beni e servizi;

2.7. stazioni di servizio e distribuzione carburante;

2.8. impianti di autolavaggio;

2.9. attività logistiche di movimentazioni merci (trasporto, inter modalità, stoccaggio, assemblaggio, ecc..).

3. Turistico-ricettive

3.1. alberghi, alberghi diffusi, pensioni, motel, ostelli, studentati, case per ferie, "bed and breakfast", "affittacamere", case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell'attività ricettiva.

3.2. Strutture sanitarie private organizzate per la lunga degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, etc.. e le scuole private di ogni ordine e grado.

4. Direzionali

4.1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

4.2. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;

4.3. attività amministrative di esercizio di grandi società come banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie di pratiche, ecc.;

4.4. sedi di giornali e periodici;

4.5. sedi di rappresentanza;

4.6. edifici ed attrezzature per il culto;

4.7. asili privati.

5. Produttiva artigianale ed industriale

5.1. impianti (stabilimenti, laboratori, ecc..) artigianali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

5.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, barbieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli, ecc..;

5.4. depositi e magazzini non di vendita.

6. Agricola

6.1. coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature);

6.2. costruzioni rurali ad uso abitazione;

6.3. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.);

6.4. costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività a servizio dell'azienda singola o associata;

6.5. costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli o zootecnici (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.) dell'azienda agricola o associata;

6.6. attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale);

6.7. serre fisse per colture aziendali;

6.8. opifici per attività di servizio all'agricoltura.

Art. 4 - DETERMINAZIONE TEMPORALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione è determinato alla data del rilascio del permesso di costruire, o successivo alla data di presentazione di S.C.I.A. alla quale può essere allegato il calcolo del contributo, salvo l'eventuale conguaglio, o alla comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere.

2. Si intende per "data del rilascio" quella di sottoscrizione del permesso di costruire da parte dell'Organo comunale a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

3. Il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, si prescrive in dieci (10) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

4. E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento e comunque entro i termini di legge le verifiche sul contributo di costruzione dovuto e che dovrà essere corrisposto al Comune con l'eventuale maggiore somma, qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o equipollente. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.

Art. 5 - CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività, in funzione della destinazione e /o della tipologia di intervento, sono allegati:

1) il computo metrico dell'opera in progetto, predisposto da tecnico abilitato, in base alle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte, riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi rilevati da altri prezzari ufficiali e su verifiche di mercato;

2) il calcolo del contributo di costruzione determinato secondo le tabelle in vigore al momento della sua definizione e sulla base della modulistica di calcolo messa a disposizione dal Comune. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici residenziali, al calcolo del contributo

di costruzione di cui sopra dovranno essere allegare: le tabelle di determinazione della classe di appartenenza complete di modello D.M. LL.PP. n. 801/77 s.m.i.; gli schemi di calcolo esplicativi; la determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione di cui alla D.C.R. 27 luglio 1982 n. 320-6882 e s.m.i.; la determinazione del costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima determinazione comunale di rivalutazione. Tutta la documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal progettista incaricato e dal richiedente.

2. La determinazione dei parametri necessari al fine della valutazione del contributo relativamente agli oneri di urbanizzazione (superfici, volumetrie ecc.), suffragata dalla presentazione di opportuni elaborati esplicativi.

3. In ogni caso il Comune può effettuare, anche a seguito del rilascio del permesso di costruire o trascorsi i termini per l'efficacia della S.C.I.A., un'ulteriore verifica sulla documentazione di cui al comma 1, anche dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la somma a conguaglio.

4. Per le attività produttive dovrà essere prodotta:

-l'autocertificazione redatta ai sensi del D.P.R. 445/00 e s.m.i. a firma del richiedente contenente il numero degli addetti e la densità mq/add. (superficie/addetti) inerente l'intera attività al fine della determinazione del contributo di costruzione.

Art. 6 - COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione è definito dall'Ufficio competente previa consegna allo stesso, da parte dell'interessato, di tutti i documenti tecnici e contabili necessari e/o richiesti.

2. Il contributo di costruzione è comunicato ai soggetti interessati a mezzo lettera inviata con p.e.c. o notifica oppure raccomandata A/R.

3. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione ed altri eventuali oneri dovuti, e la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. E' sempre 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.

Art. 7 - QUANTITÀ EDIFICATA PER IL COMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata corrisponde:

a) destinazione d'uso residenziale: al volume della costruzione (V) espresso in mc, con le precisazioni dei successivi commi;

b) destinazioni d'uso industriali o artigianali: alla superficie utile lorda (Sul) espressa in mq, con le precisazioni dei successivi commi;

c) destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, di servizio: alla superficie utile lorda (Sul) espressa in mq, con le precisazioni dei successivi commi.

2. La quantità edificata, relativa alla quota per opere di urbanizzazione, è così definita:

a) destinazioni d'uso residenziali:

- il volume della costruzione come computato ai fini urbanistici, sottotetto abitabile o agibile compreso;

- il volume degli edifici accessori al 60%;

b) destinazioni d'uso industriali o artigianali:

- la superficie dei locali destinati all'attività produttiva, compresi i soppalchi;

- la superficie di uffici e laboratori funzionali e a servizio dell'attività;

- la superficie coperta di tettoie; le pensiline/sbalzi oltre 1,50 sono computati per intero;

- la superficie occupata al suolo da serbatoi ed impianti, quando costituiscono parte integrante del processo produttivo;

c) destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali:

- la superficie dei locali destinati all'attività, compresi i soppalchi;

- la superficie di uffici e laboratori funzionali e a servizio dell'attività;

- la superficie coperta di tettoie;

- le pensiline/sbalzi oltre 1,50 m sono computati per intero;

- la superficie di spazi destinati a deposito o esposizione, prevalentemente scoperti, escluse le superfici a verde e parcheggio privato;

- i locali accessori all'attività calcolati al 60%;

- nel caso di variazione o ampliamento di superfici commerciali esistenti, si assume la superficie complessiva derivante dagli interventi;

d) destinazioni attività creativa e sportiva all'aperto:

- il 30% dell'intera superficie.

Art. 8 - QUANTITÀ EDIFICATA RELATIVA ALLA QUOTA PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

La quantità edificata relativa alla quota per il costo di costruzione, è così definita:

1. destinazioni d'uso residenziali:

- per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni: la superficie netta residenziale (Sn) e il 60% della superficie per accessori (Sa); il contributo è determinato con applicazione del prospetto di cui al D.M. LL.PP 801/77 s.m.i.;

- nel 60% delle superfici non residenziali (Snr) vanno calcolati gli spazi seminterrati adibiti a manovra delle auto ed accesso ai box e degli altri locali soggetti al costo di costruzione ed indicati nel modello D.M. LL.PP 801/77 s.m.i.;
- non vanno comprese nel computo le superfici destinate a scale, anche di natura condominiale, in quanto non comprese tra le superfici non residenziali a servizi accessori;
- per gli interventi su edifici esistenti, ove non vi sia incremento di SUL all'interno del volume esistente, si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire, fatti salvi interventi che prevedono incrementi di superficie utile nell'ambito del volume lordo esistente; in tal caso per tali superfici il contributo è determinato con applicazione del prospetto di cui al D.M. LL.PP 801/77 s.m.i.;
- per gli interventi su edifici esistenti, la realizzazione di porticati liberi, logge e balconi, altri accessori e simili, si applica aumento di S.u. nella misura del 60% secondo D.M. LL.PP 801/77 s.m.i..

2. destinazioni d'uso industriali o artigianali:

- non sono soggette a costo di costruzione;
- la superficie di uffici e laboratori non rientra nella computazione solo se funzionali e a servizio dell'attività principale.

3. destinazioni d'uso commerciali, turistiche e ricettive, direzionali, per servizi:

- per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, interventi sull'esistente, si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire;
- per la superficie di spazi destinati a deposito o esposizione, prevalentemente scoperti, si procede con computo metrico, escluse le superfici a verde e parcheggio privato;
- per la superficie di spazi destinati ad attività ricreative e sportive all'aperto, si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire ridotto al 30%;
- attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio si procede con computo metrico delle quantità previste relative ai distinti lavori da eseguire.

Art. 9 - ESCLUSIONI E RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a)** nei casi previsti dall'articolo 6, commi 1 (attività edilizia libera), e dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m.i., nonché per le attività di edilizia libera/autorizzazioni previste dal R.E.T. (Regolamento Edilizio Tipo) approvato con Delibera n. 53 del 21/11/2018.
- b)** nei casi previsti dall'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 12 (legge Tognoli);
- c)** per gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere di edilizia funeraria;

d) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20% della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali.

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari, richiamati alla let. b) del comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., gli edifici singoli con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare privo di parti comuni, compresi gli accessi pedonali o carrai.

Edificio unifamiliare deve intendersi non solo l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia e completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello che, pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune con essi i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti;

e) 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 (l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);

f) 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;

g) 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 artistico - storica e ambientale.

Restano salve le esenzioni stabilite dall'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

h) per gli interventi onerosi da realizzare in zone vincolate a servizi pubblici dal vigente P.R.G.C. si applicano i valori tabellari corrispondenti a quelli delle aree di Piano entro le quali tali servizi sono ricompresi. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione;

i) sono esclusi dalla determinazione degli oneri di urbanizzazione i vani scala comuni, i vani degli ascensori e, in generale, tutti i volumi tecnici, così come definiti secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi realizzabili tramite S.C.I.A.);

l) in riferimento agli artt. 2 e 9 della L. 122/89 e s.m.i., si considerano gratuite le superfici a parcheggio pertinenziale, alla residenza, sino alla concorrenza di 1/10 del volume del fabbricato principale.

Al fine della determinazione della soglia di gratuità sopra definita saranno computate le tettoie o i bassi fabbricati già esistenti utilizzati come garage, i locali siti al piano terreno, seminterrato e

interrato dell'edificio principale nonché gli spazi aperti a servizio dello stesso espressamente destinati a tale scopo.

2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- a)** interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi dell'articolo 17, comma 1 e dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
- b)** interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie utile come previsto dall'articolo 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
- c)** interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. , ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività. I contributi dovuti per detti interventi sono disciplinati dai successivi articoli del presente regolamento;
- d)** interventi di cui alla legge 167/62 per l'edilizia economica e popolare, limitatamente alla destinazione d'uso residenziale.

3. Sono soggetti al pagamento della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione i seguenti interventi:

- a)** realizzazione di parcheggi, anche su più livelli, in edifici interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali e/o di servizio, eccedenti i minimi previsti per legge e in base al tipo di attività.

Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico;

- b)** gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta;
- c)** per gli interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente previsto nell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R.380/01 e s.m.i., si stabilisce che relativamente alla componente del contributo "costo di costruzione", l'importo è determinato con l'applicazione della tabella del D.M. LL.PP. n. 801/77 s.m.i..

Art. 10 - AGEVOLAZIONI, ESENZIONI ED ESCLUSIONI

- 1.** L'Allegato energetico (Allegato "A – Linee Guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica") al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici.

2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire (o S.C.I.A.) ovvero eventuale atto equivalente, dovrà presentare la documentazione necessaria prevista dell'Allegato energetico stesso ai fini della dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi.
3. Ai fini dell'esclusione e/o riduzione dovranno essere sempre depositati, a fine lavori, attestazioni di accertamento probanti il raggiungimento dell'obiettivo riconosciuto.
4. Il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità.
5. E' facoltà dell'Amministrazione, con proprie deliberazioni, ridurre il contributo di costruzione, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di incentivi per soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili (vedi Allegato "A – Linee Guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica"); nello stesso modo possono definirsi agevolazioni dirette alla conservazione e al ripristino di elementi costruttivi ritenuti essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati, nonché agevolazioni per interventi edilizi diretti al superamento delle barriere architettoniche.
6. Sono fatte salve le esenzioni e riduzioni previste dall' Allegato "A – Linee Guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica".
7. Sono integralmente recepite le disposizioni nazionali e regionali relative alla riduzione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
8. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 11 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. A richiesta dell'interessato gli OO.UU. determinati in misura superiore a € 5.000,00 sono rateizzabili in due rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima al momento del rilascio del permesso di costruire o presentazione della S.C.I.A, la seconda dopo sei mesi dal rilascio permesso di costruire o presentazione della S.C.I.A.
2. Il contributo relativo al costo di costruzione è versato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. Se l'importo è superiore a € 5.000,00 può essere rateizzato in due rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima al momento del rilascio del permesso di costruire o presentazione della S.C.I.A, la seconda dopo sei mesi dal rilascio permesso di costruire o presentazione della S.C.I.A.
3. E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento verifiche sul contributo di costruzione determinato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo e, qualora per effetto di tale verifica, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato, sarà dovuta la maggior somma; in caso di mancato o ritardato

pagamento della medesima nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e sanzioni previste dalla normativa vigente.

Gli oneri di urbanizzazione devono essere versati al Servizio Tesoreria del Comune di Cambiano secondo le modalità definite specificando nella causale:

- il numero di Permesso di Costruire o numero pratica S.C.I.A.;
- la specifica del contributo in pagamento.

4. Le ricevute di pagamento andranno trasmesse in copia all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica contestualmente ai versamenti e comunque entro 5 gg. lavorativi dai pagamenti. Ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, o della sua efficacia, dovrà essere consegnata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica la ricevuta di pagamento dell'importo (intero o della prima rata in caso di rateizzazione).

5. Trascorsi 30 giorni dal ricevimento delle quote di contributo da pagare senza che sia stato effettuato il versamento, è facoltà del Comune richiedere e/o applicare gli opportuni e necessari adeguamenti sul contributo.

Non è prevista, in alcun caso, la rateizzazione degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione di aree per standard urbanistici.

Art. 12 - GARANZIE E FIDEJUSSIONI

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

2. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

3. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale. Qualora ciò non avvenga in forma esplicita comunicata all'Amministrazione comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale stessa.

Art. 13 - SANZIONI PER IL RITARDO/OMESSO SUL PAGAMENTO DELLE RATE

1. Il mancato versamento degli importi dovuti entro le suddette scadenze non interrompe il decorso del termine di inizio lavori, ma determina automaticamente l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 comma 2 del D.P.R. 380/01 s.m.i. medesimo e di seguito riassunte:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili tra loro.

In caso di mancato pagamento entro i termini di cui alla precedente lettera c) trovano attuazione le procedure previste dalla vigente normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate spettanti allo Stato e agli altri Enti Pubblici.

Nel caso di pagamenti divisi in rate, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento presso uno sportello bancario, anche se diverso da quello di tesoreria comunale oppure presso un ufficio postale.

Restano salve le determinazioni riportate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

Le norme di cui sopra sono fatte salve le eventuali modifiche dell'art. 42 del D.P.R. 380/01 s.m.i. senza andare a modificare il presente regolamento.

2. L'applicazione delle sanzioni, di cui al comma precedente, avviene con le seguenti modalità:

a) nel caso di permesso di costruire, il termine di decorrenza è computato a partire dalla scadenza dei termini previsti;

b) nel caso di S.C.I.A. onerosa;

c) nel caso di comunicazione di mutamento della destinazione d'uso, il termine di decorrenza per il ritardato od omesso versamento è computato a partire dalla data della comunicazione stessa. L'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente sono computate a partire dai termini previsti dal comma precedente.

Nel caso di rateizzazione non sarà dovuta alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico al fine di rammentare, al titolare del permesso di costruire o S.C.I.A., l'approssimarsi della data di scadenza dei versamenti o dei ritardi nei versamenti stessi.

3. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del precedente comma 1, il Comune può procedere in via coattiva, anche ai sensi del R.D. 639/1910, al recupero del contributo, delle relative sanzioni ed interessi legali ed ad applicare gli interessi di mora.

Art. 14 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

2. In caso di esecuzione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata ed il relativo rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire o al titolo abilitativo.

3. Nel caso in cui si rinunci al titolo abilitativo edilizio acquisito e vi siano opere realizzate in misura minima che non vengono rimosse ovvero non viene restituito il sito allo stato originario, la restituzione del contributo di costruzione versato potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione di quanto permane in sito, deducendo il valore residuo.

4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

5. Deve altresì ammettersi la restituzione del contributo nelle ipotesi di:

- a) decadenza del permesso di costruire per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
- b) annullamento del permesso di costruire per vizi di legittimità, al quale segua, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure, la riduzione in pristino.

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

6. 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.

7. Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare.

Art. 15 - AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, determinato periodicamente dalla Regione, è adeguato annualmente, autonomamente, dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT.

2. Il Comune provvederà all'aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, secondo i disposti del comma 6 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, che stabilisce che ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Il costo di costruzione sarà aggiornato, in conformità a quanto stabilito al punto 2 della D.C.R. n. 345-19066 del 10 dicembre 1996, annualmente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai fini del presente Regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate all'art. 51 della L.R. 56/77 s.m.i., integrate con quelle previste dal D.P.R. 380/01 s.m.i..

2. **Le opere di urbanizzazione primaria** sono relative ai seguenti interventi:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato;
- f) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- g) infrastrutture per comunicazione elettronica per impianti radioelettrici ed opere relative;
- h) opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche;
- i) infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento;
- l) le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

3. **Le opere di urbanizzazione secondaria** sono relative ai seguenti interventi:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese e altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

4. **Le opere di urbanizzazione indotta** sono relative ai seguenti interventi:

- a) soprappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

- c) mense pluri aziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 17 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTE

- 1.** Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e allegati (delibere di Consiglio Comunale e Giunta) redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., fissate dalla Regione Piemonte e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Cambiano.
- 2.** Ogni cinque anni, di norma, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
- 3.** Gli OO.UU. sono computati sulla volumetria in progetto ed espressi in €/mc per le destinazioni d'uso residenziali, compresi gli interventi di recupero funzionale dei rustici e quelli finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 16/2018 s.m.i. . Per questi ultimi, le modalità di calcolo della volumetria virtuale e dei parametri, sono quelli previsti dalla legge regionale. Per tutte le altre destinazioni d'uso gli OO.UU. sono computati secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento e nelle allegate tabelle.

Art. 18 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME E S.I.p.

- 1.** Il volume è costituito dalla somma della superficie totale (intesa come Superficie lorda di pavimento Slp) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (tra pavimento ed estradosso solaio del piano superiore), nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza si determina calcolando l'altezza media ponderata estradosso solaio/copertura.
La SLP è conteggiata come previsto dal Regolamento edilizio vigente.
- 2.** Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.
Gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari residenziali, perdono l'esonero del contributo di costruzione se nello stesso quinquennio sono richiesti più interventi separati; in questo caso il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta.
- 3.** Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, interni o esterni al centro storico e ai nuclei antichi, limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti

igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso, non sono soggetti a contributo di costruzione.

4. Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, interni o esterni al centro storico e ai nuclei antichi, non limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché gli interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e/o della superficie utile lorda (SUL) e/o della destinazione d'uso, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione, di cui alle tabelle parametriche allegare, e alla quota del costo di costruzione.

5. Gli interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti e sopraelevazioni di tutte le altre destinazioni, comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e, salve le attività produttive, del costo di costruzione.

6. Il recupero con mutamento della destinazione d'uso di volumi esistenti, chiusura di portici e terrazzi coperti collegati direttamente o non all'alloggio, fatti salvi i casi previsti dall'art.8, compresi i sottotetti e i rustici non rientranti nelle specifiche leggi regionali, comporta la corresponsione del contributo di costruzione a prescindere dall'esecuzione congiunta di interventi edilizi.

Art. 19 - STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando il costo base, computato in applicazione di criteri e parametri regionali, per i relativi coefficienti di maggiorazione e/o riduzione; si determina in tal modo il costo unitario da moltiplicare per la quantità edificata.

2. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di maggiorazione e/o riduzione, i riferimenti sono alle tabelle regionali determinate in relazione alle destinazioni d'uso e di zona, ai tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. vigente, al regime delle aree sulle quali sono realizzati gli interventi.

Art. 20 - INTERVENTI RESIDENZIALI

1. Per gli interventi residenziali il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della volumetria in progetto così come definita dalla normativa comunale vigente e con le specificazioni contenute nel regolamento edilizio vigente.

2. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, si applica, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un contributo di costruzione ridotto nella misura del 20%. Per la determinazione della quota corrispondente al costo di costruzione, nel caso di realizzazione di un nuovo edificio a seguito di demolizione e ricostruzione, si utilizza il modello D.M. LL.PP. 801/77 s.m.i.

3. Per gli interventi di ristrutturazione che riguardino locali aventi già destinazione residenziale (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc..) regolarmente licenziata comprovata da

idonea documentazione, non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico come previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/01 s.m.i..

Il costo di costruzione è invece dovuto ed è riferito alle opere in progetto.

4. Le opere di trasformazione di vani accessori non propriamente destinati all'abitazione (quali ad es. sgomberi, autorimesse, portici, fienili, ecc.) volte a realizzare nuovi locali abitabili (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione, in quanto la trasformazione, mediante ristrutturazione edilizia, comporta un incremento del carico urbanistico.

5. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso e/o nel caso di frazionamento.

6. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione.

7. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle abitazioni ed alle residenze come precedentemente specificate, anche se realizzati in aree con destinazione diversa dalla residenza (es. alloggio custode in area produttiva).

8. Nell'ipotesi di interventi per la realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del D.M. LL.PP 801/77 s.m.i. per l'edificio di cui la piscina è pertinenza.

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

Art. 21 - ONEROSITÀ PER INTERVENTI ATTINENTI ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

1. Similmente a quanto previsto in caso di attività residenziali, nei casi di attività non residenziali gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi di :

- aumento della volumetria nei casi previsti;
- aumento della superficie utile anche non comportante aumento della volumetria edilizia (intervento nell'ambito del volume lordo esistente);
- aumento della superficie lorda di pavimento;
- aumento della superficie di calpestio;

- annessione di altri locali precedentemente non annessi all'attività (con applicazione delle regole riguardanti il mutamento di destinazione;

- mutamento di destinazione.

2. Le aliquote riguardanti i "nuovi interventi" sono applicate in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento non rientrante nel novero della ristrutturazione edilizia.

3. Nel caso in cui la superficie di locali accessori (ad es. magazzini, depositi, retro, rimesse, ecc.) oggetto di recupero per la trasformazione in locali principali non sia già stata computata nei parametri urbanistici dei titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione, l'intervento di ristrutturazione edilizia va assoggettato al pagamento del contributo di costruzione nella misura del 60%.

Art. 22 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI

1. Per le costruzioni destinate ad attività produttive, artigianali e industriali, il contributo è determinato sulla base delle allegate tabelle; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolata sulla base della superficie di calpestio compresi i piani seminterrati o interrati e i soppalchi.

2. Il valore unitario per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali è calcolato con riferimento alla superficie di calpestio ed è basato sulla superficie di calpestio per addetto (mq/add), come riportato nelle allegate tabelle).

3. Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento e per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è determinato in base alla tabella regionale allegata.

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

5. La quota del contributo di cui sopra è indicata dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 e successivi provvedimenti di aggiornamento.

6. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì le attività di produzione di materie prime (compresa la produzione di energia), le industrie ed attività artigianali operanti nella meccanica, nell'elettronica, nell'ottica, nell'idraulica, nelle costruzioni, nelle attività manifatturiere varie e similari.

Art. 23 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22/10/1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e pari a 0,90 per le aree cedute in proprietà.

Art. 24 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata:

- applicando la tariffa relativa alle attività commerciali alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori e alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline realizzate a copertura dell'area erogazione carburanti;
- secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio, anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito, ecc.

2. Per l'area erogazione carburanti ed i restanti piazzali il contributo è calcolato con riferimento alla superficie pavimentata oggetto di trasformazione, applicando le tariffe di cui alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017.

Art. 25 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE E DIREZIONALI

1. Per le costruzioni destinate ad attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali, il contributo è determinato sulla base delle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolata a metro quadrato di superficie netta complessiva di pavimento compresi i piani seminterrati o interrati e i soppalchi.

2. Interventi per destinazione commerciale

2.1. Per la destinazione d'uso commerciale l'onere riportato nelle allegate tabelle è riferito alle superfici di vendita comprese le eventuali gallerie locali espositivi. Alle superfici accessorie destinate a magazzini, depositi, movimentazione, carico-scarico ecc. il contributo è ridotto al 60%.

2.2. Per le attività commerciali all'ingrosso, così come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998, n. 114, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto al 50%.

2.3. Agli alloggi realizzati a servizio di attività commerciali e direzionali, nella misura consentita dallo strumento urbanistico generale, destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

2.4. Per modifiche interne rilevanti (intervento di ristrutturazione edilizia) che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezzario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi rilevate sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative alle parti impiantistiche e dovrà essere firmato dal progettista incaricato.

2.5. Ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti.

2.6. Le attività logistiche di movimentazioni merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio, ecc..) e la gestione di magazzini e merci sono assimilate alla vendita all'ingrosso e pertanto soggette al pagamento del 60% della superficie netta per la tariffa in vigore per la destinazione d'uso commerciale.

3. Interventi turistico-ricettivi

3.1. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate quali le piccole e medie imprese anche enti no profit operanti nel settore del turismo, le parti di edificio adibite all'ospitalità nelle aziende agrituristiche non realizzate da imprenditori agricoli professionali a titolo principale (per le quali non valgono le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001), i servizi a supporto delle attività del tempo libero dei turisti.

3.2. Nelle categorie di cui al comma 3.1, sono inclusi i locali adibiti ad attività quali gli alberghi e le residenze turistico alberghiere come definiti dalla L.R. 14/1995 e s.m.i., le attività para alberghiere.

3.3. Oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di centri benessere integrati con la struttura ricettiva.

3.4. 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.

3.5. In tali interventi rientrano le strutture sanitarie e/o socio-assistenziali private organizzate per la lunga degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, etc.. e le scuole private di ogni ordine e grado.

3.6. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegare tabelle.

3.7. Ai sensi della L.R. 31/1985, con esclusione delle unità immobiliari da destinarsi a "bed and breakfast" e "affittacamere" nell'ambito dell'attività agricola, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo quanto previsto dalla L.R. n°19/99 s.m.i. art. 8, comma 6.

3.8. Sono comprese anche le attività quali teatri, i cinema, le discoteche, sale da ballo, stadi e palazzetti dello sport, palestre e impianti per la pratica sportiva, le attività espositive, congressuali e fieristiche, le biblioteche, le attività ricettive all'aperto (es. campeggi, villaggi turistici).

3.9. Nel caso di attività di somministrazione inserite nell'ambito di attività turistico-ricettive, ai rispettivi locali sono attribuite le tariffe di urbanizzazione previste per la destinazione turistico-ricettiva, anche se di pubblico esercizio, qualora l'esercizio dell'attività di somministrazione sia parte integrante dell'autorizzazione per l'attività ricettiva; in caso contrario, le tariffe attribuite sono quelle previste al comma 2 del presente articolo.

3.10. Per gli interventi di nuova costruzione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è pari al 30% dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i.) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017.

3.11. Per gli interventi di ristrutturazione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 25% dell'intero importo adeguato calcolato sulla base delle tabelle parametriche regionali (tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e s.m.i.) e definite ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., come previsto dalle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017.

3.12. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezziario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezziario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi rilevate sui prezziari ufficiali e su

verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative alle parti impiantistiche e dovrà essere firmato dal progettista incaricato.

3.13. Per gli interventi di ristrutturazione che riguardino locali aventi già destinazione terziario-ricettiva regolarmente licenziata comprovata da idonea documentazione, non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico come previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/01 s.m.i..

4. Interventi per destinazione direzionali

4.1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati interventi per attività direzionali quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'articolo 33 bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, in particolare:

- uffici, studi professionali, direzionali, ricerca, terziario avanzato e specializzato;
- servizi sanitari privati quali studi medici, polispecialistici, centri di cura e poliambulatori, centri fisioterapici;

4.2. Il contributo di costruzione è conteggiato a metro quadrato di superficie netta.

5. Fabbricati/ locali accessori (edilizia residenziale – attività commerciali, direzionali turistico-ricettive e produttive)

5.1.

a) Locali accessori interrati o fuori terra:

a.1) aventi altezza non superiore a m 2,60:

60% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo) e 100% costo di costruzione;

a.2) aventi altezza interna media superiore a m 2,60:

100% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo) e 100% costo di costruzione;

b) fabbricati/locali accessori: dell'edificio principale (garages, depositi, porticati, tettoie e in generale ogni manufatto/spazio definito accessorio in base alle disposizioni urbanistiche vigenti). Ai fini del calcolo del contributo di costruzione dei locali accessori quali tettoie e porticati rientranti dell'articolo 20 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G.C è dovuto il solo costo di costruzione.

Negli altri casi sono invece dovuti sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggio rientranti nella L. 122/89 s.m.i..

Il suddetto criterio si applica ad ogni fabbricato/locale accessorio, indipendentemente dalla collocazione dello stesso all'interno dell'edificio principale o in edificio separato, con le sole eccezioni previste per i parcheggi pertinenziali.

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

5.3. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti, si considerano direttamente connessi i locali autorimessa realizzati nei piani interrati o fuori terra dell'edificio ovvero in corrispondenza del lotto di pertinenza, con destinazione d'uso al servizio della residenza (box auto - nei limiti previsti dal RET e NTA del P.R.G.C. vigente) e con obbligo di rogito notarile per vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. non è dovuto in quanto tali modeste strutture sono di pertinenza ed accessorie a fabbricati principali esistenti e non creano carico urbanistico di rilievo rispetto all'esistente.

5.4. Ricadono in tale categoria anche i rimessaggi agricoli non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

5.5. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) che non siano o non possano essere legati da vincolo di pertinenzialità a fabbricati principali esistenti, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione nella misura vigente, che per il costo di costruzione, determinato (60%) magazzini depositi e fabbricati accessori alla residenza.

5.6. 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 degli oneri di urbanizzazione, mentre quelli realizzati in eccedenza rispetto allo standard viene applicato l'onere specifico per i locali di cui sono accessori.

5.7. Non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione i manufatti collegati alla gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere, i dehors autorizzati ai sensi del regolamento comunale in materia (allegato b del Regolamento edilizio vigente).

Art. 26 - INTERVENTI PER DESTINAZIONE ATTIVITÀ PRIVATE AD INTERESSE COLLETTIVO

1. Per insediamenti e/o attività private di interesse collettivo si intendono tutte le attività di servizio alla persona ma avente natura privata esercitate nell'ambito dei servizi amministrativi, sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo.

2. Per gli interventi di nuova costruzione il contributo di costruzione afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari all'intero importo adeguato calcolato in base alle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 equiparate alle destinazione d'uso commerciale.

3. Per modifiche interne rilevanti che comportano la completa e/o sostanziale redistribuzione della partizione interna sia fisica che funzionale, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente il costo di costruzione calcolato sulla base di computo metrico

estimativo (C.M.E.) determinato sulla base delle voci di costo del più recente prezziario della Regione Piemonte e riportando, per ogni lavorazione, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezziario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso dettagliate analisi dei prezzi rilevate sui prezziari ufficiali e su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà riportare, oltre alle parti edilizie, anche le spese relative anche alle parti impiantistiche e dovrà essere firmato dal progettista incaricato.

4. In caso di stipula di convenzione con Amministrazione la corresponsione degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di strutture destinate allo svago e al tempo libero non è dovuta ovvero in forma ridotta.

Art. 27 - INTERVENTI DESTINAZIONI MISTE

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

2. 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 tipologia di destinazione d'uso funzionale di appartenenza e valutate nei termini di cui al comma 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 28 - ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base delle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017. Rientrano in questa categoria tutti gli interventi che interessano la modificazione del suolo (piazze, spianamenti, ecc.) e che non prevedono alcun tipo di edificazione; sono escluse la realizzazione di marciapiedi, la posa di tombini, cordoli ecc..

Trattasi di interventi che non comportano propriamente la realizzazione di manufatti edilizi, bensì l'occupazione e consumo di suolo e tali quindi da comportare il riconoscimento di una quota di contributo corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, ciò a causa della modifica del suolo inedificato.

2. Nell'ambito di tali interventi si annoverano i seguenti:

- a) la realizzazione di infrastrutture e impianti, esclusivamente privati, comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- b) la realizzazione di depositi di merci o materiali, impianti per attività produttive o commerciali a cielo aperto, con conseguente trasformazione permanente del suolo inedificato;
- c) la predisposizione di aree per la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto (campeggi, aree attrezzate per caravan ecc.).

3. Nella trasformazione permanente di suolo inedificato di cui ai punti a) e b) richiamati al comma precedente, sono compresi gli interventi atti a modificare la destinazione d'uso dei terreni e la realizzazione di pavimentazioni tali da alterare significativamente le condizioni dei suoli originari e mutandone le caratteristiche di permeabilità. Risultano invece esclusi quegli interventi necessari alla realizzazione di sottoservizi essenziali (fognature, acquedotti, telecomunicazioni, gasdotti, reti elettriche ecc.) nonché le trasformazioni per la realizzazione di impianti a servizio degli edifici (impianti di depurazione, potabilizzazione, raccolta acque e reflui), fatto salvo il ripristino delle caratteristiche originarie dei suoli. Le tariffe relative si basano, per quanto concerne i punti a) e b) del comma 2, sulla superficie effettivamente occupata o trasformata.

4. Per quanto attiene agli interventi di cui al punto c) del comma 2, le tariffe si basano sulla superficie occupata dalle piazzole attrezzate; per quanto concerne gli eventuali manufatti edilizi a servizio dell'attività (servizi igienici, edifici per la direzione, residenza custode e personale) si applicano gli oneri previsti per il settore di attività corrispondenti.

Art. 29 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 08/07/1999, n. 19, art. 8, 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; la contestuale realizzazione di opere edilizie determina la corresponsione del costo di costruzione riferito alla nuova destinazione d'uso.

2. A tal fine gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

3. Il contributo non è dovuto per i mutamenti della 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. 380/2001 s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.. La compatibilità con le NTA del P.R.G.C. deve sussistere anche in termini di verifica degli standard urbanistici; in tal caso anche se il mutamento d'uso

senza opere interessa unità inferiori a 700 mc. dovranno essere soddisfatti gli standard mediante dismissione e/o monetizzazione.

4. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni destinate ad attività industriale o artigianale, turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi, nonché delle costruzioni realizzate in zone agricole con i benefici di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. (in precedenza art. 9 legge 10/77), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori è sempre dovuto nella misura massima il contributo di costruzione.

5. Ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 19/99 e s.m.i., la destinazione d'uso in atto dell'immobile o delle singole unità immobiliari è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio, ovvero in assenza o indeterminazione di tali atti o per gli immobili realizzati in epoca in cui non era richiesta la licenza edilizia (tutti gli edifici costruiti prima del 17/08/1950), dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (per edifici ante 1950), in via residuale da altri documenti probanti.

6. Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari nelle modalità sopra specificate in favore di altra funzione è ammesso solo se la destinazione che si intende assegnare ricada tra quelle ammesse per l'area normativa in cui ricade l'immobile dallo strumento urbanistico generale.

7. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 comma 1 bis della L. R. 56/77 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte con l'art. 43 della L.R. 3/15 e s.m.i.

Art. 30 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E S.C.I.A.

1. Le varianti al Permesso di Costruire o alla S.C.I.A., presentate entro i termini di validità del titolo abilitativo, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.

2. All'eventuale incremento di volume o superficie, saranno applicate, all'entità in ampliamento, le tariffe in vigore alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. in variante.

3. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione degli oneri determinati per la nuova destinazione, in vigore alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. in variante, al netto di quanto versato per la destinazione d'uso originaria.

4. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo in variante a tutto il volume e/o superficie. Saranno dedotte le somme corrisposte in sede di rilascio del titolo originario.

5. Per i nuovi edifici residenziali, per le varianti che comportano variazione delle superfici o della classe dell'edificio ai sensi del D.M. 801/1977 s.m.i., si applica il costo unitario di costruzione vigente alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della S.C.I.A. di variante. Si specifica che in caso di aumento delle sole superfici complessive e mantenimento della classe dell'edificio, il conguaglio da versare a favore dell'Amministrazione Comunale risulterà pari al prodotto fra la superficie in aumento per il costo unitario di costruzione come precedentemente determinato. Nel caso di variazione alla classe dell'edificio dovrà essere eseguito il ricalcolo del contributo sull'intero edificio utilizzando i parametri vigenti alla data di rilascio del titolo edilizio in variante.

Art. 31 - INTERVENTI EDILIZI NON ULTIMATI ENTRO I TERMINI DI VALIDITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO

1. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante S.C.I.A. (opere di completamento/finitura).

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione viene ricalcolato tenendo conto del volume (o la superficie) non realizzato ed è individuabile calcolando la differenza tra il contributo determinato in sede di rilascio del provvedimento originario e quello determinato applicando le tariffe vigenti.

3. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 – comma 3 - DPR n.380/01 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

Art. 32 - ATTIVITÀ RICREATIVE E SPORTIVE

1. La realizzazione di attività ricreative e sportive è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione con le precisazioni di seguito riportate; il contributo di costruzione non si applica nel caso l'intervento avvenga da parte di società o enti senza fini di lucro ovvero nel caso di interventi convenzionati su aree destinate a servizi secondo quanto previsto dal P.R.G.C..

2. Le trasformazioni e le modifiche del territorio per la realizzazione di attività ricreative e sportive all'aperto sono soggette al contributo di costruzione in conformità alle seguenti disposizioni:

a) ai fabbricati, o loro porzioni, ricompresi nell'ambito degli impianti sportivi, per attrezzature sportive o aventi destinazione ricettiva, ivi compresa la ristorazione se non prevalente, si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina del settore turistico e ricettivo;

- b) ai fabbricati o loro porzioni, destinati all'abitazione di custodi o comunque di personale di cui è richiesta la presenza continua negli impianti di cui al presente articolo, si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina della destinazione residenziale;
- c) ai fabbricati, destinati ad attività diverse da quelle previste alle lettere a) e b), si applica il contributo di costruzione e relativa disciplina del settore d'attività cui è destinato il fabbricato;
- d) alle pertinenze dei fabbricati, di cui alle lettere a), b) e c) quali depositi, magazzini, porticati, tettoie, spogliatoi, cantine, autorimesse e simili, si applicano gli oneri previsti per il settore di attività a cui è destinato il fabbricato principale;
- e) alle superfici all'aperto delle attività ricreative e sportive si applica l'onere derivante dalle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 rapportato ai parametri di seguito stabiliti :
- coefficiente 1,00: per gli impianti con profonda trasformazione dell'ambiente naturale, fondo pavimentato, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, ecc. (esempio: piscine, campi bocce, campi tennis, ecc.);
 - coefficiente 0,80: per gli impianti con rilevante trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terra battuta scarificata, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., ecc. (esempio: maneggi, piste pavimentate, ecc.);
 - coefficiente 0,50: per gli impianti con limitata trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terra non erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto con modifiche dell'assetto naturale del terreno; opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., ecc. (esempio: campi da calcio e impianti assimilabili, tiro a volo, ecc.);
 - coefficiente 0,30: per gli impianti con scarsa trasformazione dell'ambiente naturale: fondo erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto anche con modifiche dell'assetto naturale del terreno, limitatissime opere accessorie, eventuali recinzioni in rete, staccionate in legno;
 - coefficiente 0,10: per gli impianti con mantenimento dell'ambiente naturale e opere accessorie limitate alla necessità dell'attività praticate: eventuali staccionate in legno e recinzioni in rete.

3. L'onere è applicato alle superfici realmente trasformate e utilizzate per le finalità dell'impianto. Sono escluse le superfici, nell'ambito del perimetro dell'impianto, mantenute ad uso agricolo o, genericamente, a verde non attrezzato o non utilizzato dai fruitori dell'impianto, nonché le superfici a cortile, parcheggio, piazzali, di pertinenza diretta dei fabbricati già oggetto di onerosità.

Art. 33 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

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

2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello calcolato applicando gli oneri tabellari ai volumi e/o superfici caratterizzanti il piano.
3. La Giunta comunale stabilisce la tipologia e le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo. Se non altrimenti stabilito dall'organo comunale competente.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è determinato secondo quanto previsto del presente regolamento.
5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire eventuali pagamenti a saldo.
6. Anteriormente o alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.
7. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle segnalazione certificata di inizio attività.
8. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione edilizia di attuazione del piano urbanistico esecutivo è subordinato alla sottoscrizione da parte del lottizzante a favore del Comune delle fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Le modifiche in corso d'opera alle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo sono realizzabili previo rilascio di Permesso di Costruire/S.C.I.A. in variante.
9. Oltre al contributo di costruzione saranno inoltre a carico dei lottizzanti i contributi di allacciamento previsti ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.

Art. 34 - EDILIZIA PUBBLICA, CONVENZIONATA E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'articolo 3, comma 63, fatta salva l'applicazione del DPR 380/01 s.m.i., articolo 17, comma 1, il contributo è determinato con

l'applicazione del coefficiente di riduzione 0,70 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,80 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, 0,90 per gli interventi direzionali e commerciali.

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.

Analogamente, le eventuali superfici accessorie alla residenza, sono anch'esse esenti dal contributo afferente il costo di costruzione in quanto parificate per tali fini a quelle residenziali. Si precisa che per le superfici non convenzionate, ancorché realizzate all'interno di piani per l'edilizia economica e popolare, è dovuto il contributo afferente il costo di costruzione nella misura prevista per l'edilizia privata.

2. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile; la misura degli oneri dovuti non potrà mai risultare inferiore al valore derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative alle specifiche aree e destinazioni d'uso alle quali sono applicati i coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/01 s.m.i..

Analogamente, le eventuali superfici accessorie alla residenza sono anch'esse esenti dal contributo afferente il costo di costruzione in quanto parificate per tali fini a quelle residenziali. Si precisa che per le superfici, non convenzionate, ancorché realizzate all'interno di piani per l'edilizia economica e popolare, è dovuto il contributo afferente il costo di costruzione nella misura prevista per l'edilizia privata.

4. Il Comune può stabilire a favore di enti e cooperative che costruiscono alloggi da concedere in locazione, condizioni particolari per il versamento degli oneri di urbanizzazione.

5. Per gli interventi ricadenti in aree di cui art. 27 legge 865/71 s.m.i. (Piani insediamenti produttivi – P.I.P.), gli oneri di urbanizzazione (1° e 2°), sia per le aree concesse in diritto di superficie, sia per quelle cedute in proprietà, sono determinati in misura pari al costo di realizzazione in proporzione alla superficie coperta edificata; la misura degli oneri dovuti è applicata ai sensi della stessa D.G.R. 615/2000, come da allegata tabella.

Art. 35 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Comune può autorizzare il titolare del Permesso di Costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio.

2. 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 e 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 e secondaria.

3. Le opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, relative all'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi e/o ad interventi diretti convenzionati, sono preliminarmente oggetto di accordi convenzionali; i contenuti di tali accordi, o della convenzione urbanistica, sono quelli previsti dalle leggi di riferimento o da specifiche norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, integrati secondo i casi.

4. 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 regionale vigente al momento della richiesta.

L'impegno ad eseguire le opere verrà formalizzato nella convenzione edilizia o nell'atto di impegno unilaterale.

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 secondo tabelle, 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.

5. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare autorizzato, non si riconoscono rimborsi ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti e calcolati con criterio sintetico.

6. Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione urbanistica, è eseguito nell'ambito dei normali controlli di natura urbanistico-edilizia, con l'istruttoria del permesso di costruire, o la S.C.I.A., avente per oggetto le opere di urbanizzazione, senza necessità di ulteriori formalità, ferma restando la verifica del progetto definitivo/esecutivo effettuata dall'Ufficio Lavori Pubblici nel rispetto del Codice dei contratti pubblici.

7. Sarà compito della convenzione urbanistica disciplinare particolari fattispecie, quali le modalità di pagamento di oneri sostenuti per la progettazione e l'esecuzione, le modalità di ripartizione delle somme dovute, l'alienazione delle aree lottizzate, la volturazione del permesso di costruire.

8. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia sia della realizzazione delle opere che di pagamenti di penali o di trasferimento di obblighi avvenuti in contrasto con le disposizioni previste; tale facoltà dovrà essere assicurata mediante il convenzionamento urbanistico.

9. La realizzazione, ed il collaudo, delle opere potrà essere effettuata anche gradualmente mediante suddivisione in lotti funzionali approvati in sede di strumento urbanistico esecutivo dal Comune; essi dovranno essere individuati nel progetto di PEC in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico; in questo caso, il titolare deve farsi carico degli adeguamenti dei prezzi, di cui al Codice dei contratti pubblici, e deve garantire la unitarietà delle reti dei servizi pubblici.

10. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dell'art. 45 e dell'art. 49 comma 4 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una garanzia secondo le modalità previste dal presente regolamento. Le relative spese saranno a carico del richiedente.

11. Le opere di urbanizzazione ritenute di interesse comunale passeranno in proprietà del Comune a collaudo effettuato da parte dell'Amministrazione comunale o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente il permesso di costruire.

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

Tale prezzo è determinato attraverso l'impiego del prezzario Regione Piemonte vigente al momento della presentazione dell'istanza di approvazione degli OO.UU.

Art. 36 - GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO

1. Il titolare del Permesso di Costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione bancaria, ai sensi delle

vigenti leggi in materia, o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da soggetto autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

2. La fidejussione/polizza cauzionale è rilasciata per una somma pari al costo delle opere da realizzare, come da quadro economico da redigersi come progetto di opera pubblica.

3. La fidejussione/polizza cauzionale di cui al precedente comma dovrà contenere clausole del seguente letterale 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."*

4. Le fidejussioni/polizze cauzionale 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.

5. Le fidejussioni/polizze cauzionale di cui al comma 3 relative al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate prima della stipula dell'atto di convenzione.

6. Le singole convenzioni potranno contenere ulteriori e specifiche indicazioni atte a tutelare l'Ente nei confronti del soggetto attuatore.

Art. 37 – VOLTURE DELLE GARANZIE FIDEIUSSORIE/POLIZZE CAUZIONALI

1. L'eventuale trasferimento del permesso di costruire (insieme all'immobile) ad altri titolari, presuppone l'assunzione delle fideiussioni/polizze cauzionali a carico del nuovo obbligato principale. Il nuovo richiedente dovrà provvedere in modo esplicito a richiedere la voltura del permesso di costruire e la contestuale volturazione delle polizze fideiussorie/cauzionali entro 15 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

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 e sarà soggetto al pagamento di eventuali sanzioni previste nella convenzioni per la mancata comunicazione.

2. Il titolare del permesso di costruire può richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, per fasi salienti ovvero in caso di consegna parziale anticipata delle opere, trasmettendo la documentazione progettuale e contabile nonché le certificazioni di regolare esecuzione parziali relativamente ai lavori eseguiti.

Art. 38 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER LE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SVOLTE DA PUBBLICI ESERCIZI

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi in conformità a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato in base alle modalità stabilite dal Comune di Cambiano. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del proponente e verificato dagli Uffici comunali competenti. Il valore delle aree da monetizzare deve essere versato al Comune in un'unica soluzione in sede di stipula della convenzione edilizia e non potrà essere rateizzato.

2. Per tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione e/o sostituzione edilizia che non possono reperire le rispettive quantità di aree e servizi previste dal P.R.G.C. vigente, e per cui il P.R.G.C. medesimo ammette la monetizzazione, è dovuto un contributo destinato all'acquisizione delle aree a servizi secondo i valori stabiliti dalla perizia valutazione aree edificabili per IMU a seconda della zona dove si andrà ad insediare.

3. Per gli esercizi commerciali che svolgono attività di somministrazione di alimenti e bevande, nei quali è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio secondo la normativa vigente, è dovuto un contributo pari ad euro 120,00 al mq, sono fatte salve le norme in materia di commercio.

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 39 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

1. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., del D.M. 801/77 s.m.i. e delle deliberazioni del Consiglio Regionale con le quali è stato stabilito il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, sono state individuate le aliquote da applicare alle diverse classi di edifici proposte ai Comuni e le aliquote da applicare agli interventi edilizi diversi dalla residenza. Con apposito provvedimento, il Comune procede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto anche al fine di esercitare successive verifiche.

Nel caso di opere e manufatti in genere che per le loro particolari caratteristiche non sono ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato ed accettata dal Comune.

2. Costo di costruzione per gli interventi su edifici esistenti (recupero dei sottotetti e dei rustici ai sensi L.R. 16/2018 e s.m.i.) è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:

- recupero sottotetti ai sensi della L.R. 16/18.

L'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della norma stessa. 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 s.m.i., secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; 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;

- 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 s.m.i..

3. Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, ove sia dimostrata la regolarità edilizia delle destinazioni d'uso dei locali facenti parte del fabbricato, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo con prezzario Regione Piemonte (ultima edizione).

Nel caso di ampliamento o sopraalzato di edifici residenziali, congiuntamente alla ristrutturazione della parte esistente dell'immobile, la quota del costo è determinata nella misura prevista per le nuove costruzioni mentre per la parte esistente da ristrutturare dovrà farsi riferimento al costo documentato di costruzione.

4. Nel caso di **edifici accessori alla residenza** (locale per attrezzi, lavanderia, autorimessa, simili) realizzati in momenti successivi all'edificio principale, il costo di costruzione è calcolato per intero sulla base del costo documentato di costruzione.

5. Per gli **interventi di ampliamento**, diversi da quelli di cui al precedente comma, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella allegata al D.M. 801/77 s.m.i.. La classe e l'aliquota da applicare saranno quelle relative a tutto l'immobile interessato, mentre le superfici da computare saranno quelle oggetto di ampliamento.

6. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, nei casi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** si applicano i procedimenti previsti per le nuove costruzioni riducendo il costo di costruzione ottenuto del 20% ai sensi e nei casi previsti all'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo con prezzario Regione Piemonte.

L'ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (fienili o altri locali chiusi), il contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella allegata al D.M. 801/77 s.m.i. . La classe e l'aliquota da applicare saranno quelle relative a tutto l'immobile interessato.

7. In caso di **trasformazione di sottotetti con destinazione accessoria in locali abitabili**, l'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli eventualmente già versati precedentemente.

8. Per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico -ricettiva) si procederà applicando le aliquote determinate

dalla Regione con la D.C.R. 345-19066 del 10/12/1996 ed il costo base aggiornato annualmente dal Comune.

9. Per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali a destinazione non residenziale, si applicheranno le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario Regionale ultima edizione:

- edifici di interesse turistico: 5%;
- edifici commerciali: 5%;
- edifici a carattere direzionale: 7%.
- campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, ecc: 5%

10. Per gli impianti di distribuzione carburanti: 5% (computo relativo alla sola superficie commerciale come definita per l'applicazione degli OO.UU.).
5% aree esterne a deposito o esposizione, prevalentemente scoperte.

11. Destinazione turistica e ricettiva:

6% edifici a destinazione turistica e ricettiva, sportiva;
3% aree per attività ricettive e sportive all'aperto, a verde o attrezzate, funzionali agli insediamenti principali.

12. Destinazione direzionale e per servizi:

7% edifici direzionali, in aree a destinazione mista;
10% edifici direzionali, in aree a specifica destinazione.

13. Altre destinazioni:

5% edifici accessori in qualunque tipo di destinazione d'uso nonché autorimesse.

14. Ai sensi del comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 380/01 e s. m e i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali (ed i relativi accessori), dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.

Art. 40 - VARIANTI E INTERVENTI EDILIZI NON ULTIMATI ENTRO I TERMINI

1. Le varianti ai permessi di costruire onerosi oppure a S.C.I.A. onerose, sia che si attuino con Permesso di Costruire in variante, sia con S.C.I.A. di variante, comportano la corresponsione del costo di costruzione riferito alle opere oggetto di variazione rispetto all'originario atto di assenso indipendentemente che siano o meno dovuti oneri di urbanizzazione.

2. Le varianti definite "essenziali" a termine di legge (art. 6 L.R. 19/99 s.m.i.) comportano la rideterminazione del costo di costruzione relativo all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

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.

3. Il contributo commisurato al costo di costruzione, come sopra determinato, dovrà essere sottoposto a conguaglio, rispetto al computo iniziale, nel caso di variazioni intervenute durante l'esecuzione dei lavori; esse dovranno essere documentate dalla Direzione dei Lavori.

4. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere edilizie non è soggetto al contributo del costo di costruzione.

5. Ogni tipo di intervento di utilizzo del territorio per impianti sportivi è soggetto comunque al contributo commisurato al costo di costruzione, salvo restando le esenzioni di legge.

Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.i. in caso di completamenti opere o rinnovi derivanti da permessi di costruire scaduti, dovrà essere pagato il costo di costruzione sulle opere ancora da realizzare.

6. Nel caso in cui il permesso di costruire è decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio non ultimata nel termine stabilito, è subordinata al rilascio di nuovo permesso, ovvero a S.C.I.A, per le opere ancora da realizzare con adeguamento del costo di costruzione; sono riconosciute le quote già corrisposte. Restano salve le esenzioni stabilite dall'articolo 17, del DPR 380/01 e s.m.i.

7. Il computo metrico estimativo deve essere redatto utilizzando il prezzario regionale in vigore. Le eventuali sanzioni per ritardato o mancato pagamento del costo di costruzione sono accessorie e seguono, pertanto, la sorte del contributo stesso.

Art. 41 - BASE DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo per il costo di costruzione è dovuto per gli interventi residenziali, e relativi manufatti pertinenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, terziaria, direzionale o allo svolgimento di servizi.

2. Le superfici da computare per il costo di costruzione di edifici residenziali sono quelle riportate nel D.M. 801/77 e s.m.i.

3. Il contributo sul costo di costruzione è determinato in base al tipologia delle opere oggetto del titolo edilizio presentato o di atti equipollenti e la destinazione d'uso corrispondente alle categorie di legge.

4. Per la determinazione del contributo negli interventi di tipo residenziale è necessaria la presentazione dei seguenti documenti: Modello 801 (ai sensi D.M.LL.PP. 801/77 s.m.i.)

unitamente al prospetto analitico-grafico delle superficie indicate nel succitato modello o del computo metrico estimativo nei casi in cui non è previsto l'utilizzo del modello 801/77 s.m.i. .

Art. 42 - INCENTIVI

1. Per quanto riguarda l'ottenimento degli incentivi di carattere locale, relativamente alla riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e sul costo di costruzione, vengono distinti in due tipologie:

- **incentivi di primo livello – energetici**: relativi alle nuove costruzioni (anche demolizione e ricostruzione), ampliamento e sopraelevazioni;

- **incentivi di secondo livello - ambientali**: unicamente per interventi di nuova costruzione (demolizione e ricostruzione), ampliamento e sopraelevazione.

2. Gli incentivi energetici hanno come riferimento la qualità energetica del sistema edificio-impianto e viene valutata utilizzando la classe espressa nell'attesto di prestazione energetica.

Gli incentivi di secondo livello mirano a valutare la qualità ambientale del sistema edificio-ambiente determinata attraverso al compilazione di opportune schede bioclimatiche.

3. Si rimanda a quanto indicato e definito nell'Allegato A "*Linee guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica*" del regolamento edilizio vigente.

Art. 43 - ONERE ECOLOGICO

1. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia nel caso di nuovi interventi che nel caso di edifici esistenti, è dovuto altresì un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche ai sensi del comma 1 art. 19 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

2. Il contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche di cui al punto precedente è computato nella misura pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dalle tabelle allegate alla Delibera del Consiglio Comunale n°38 del 06/07/2017 da conteggiarsi moltiplicando i mq di superficie coperta o di SLP.

TITOLO IV - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 44 - TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTI - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI

1. Il recupero di sottotetti ad uso abitativo è consentito nei seguenti casi:

a) per interventi in conformità al vigente P.R.G.C. e al vigente Regolamento Edilizio Comunale, con utilizzo dei criteri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e con le caratteristiche ed i limiti geometrici di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale;

b) nel caso in cui il recupero del sottotetto non avvenga ai sensi della L.R. 16/18 s.m.i., il contributo di costruzione è da computarsi con il criterio ordinario, considerando l'intervento edilizio come "ampliamento" ovvero determinando la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base del conteggio di cui all'art. 16 del presente regolamento, nonché, infine, il contributo afferente la quota del costo di costruzione utilizzando il modello D.M. LL.PP. 801/77 s.m.i..

2. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di S.C.I.A. per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L.R. 16/18 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione applicando quanto previsto dalla medesima legge regionale, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni. In tal caso non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui all'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale, altezza m. 3,00, resa abitativa, con le tariffe in vigore per opere di nuova costruzione. Nel solo caso di volumetria reale comportante altezza media maggiore di m. 3,00 si applica il volume reale, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello D.M. LL.PP. 801/77 s.m.i., assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

3. Il contributo, di cui al precedente comma è ridotto nella misura del 50% qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Nel caso in cui venga richiesto in un tempo successivo lo scioglimento del vincolo imposto con atto notarile di pertinenzialità, assunto ai fini della riduzione per il legame con l'unità abitativa principale (al fine di conferire autonomia dei nuovi locali), il richiedente dovrà corrispondere il 50 % del contributo di costruzione non pagato in origine, utilizzando le tariffe vigenti al momento della richiesta di scioglimento del vincolo stesso.

4. Per i sottotetti usabili di cui art. 106.3 del Regolamento Edilizio vigente il contributo di costruzione è calcolato in misura ridotta al 60% del volume oggetto d'intervento in quanto locale abitabile ma accessorio.
5. La realizzazione di sottotetti ad uso non abitativo secondo le caratteristiche previste dall' articolo 106.2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale comporta il versamento del solo contributo del costo di costruzione.
6. Se il sottotetto di cui al comma precedente non è collegato direttamente con un'unità abitativa mediante scala fissa ma accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile, viene escluso dal conteggio della SNR e pertanto non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

Art. 45 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO

1. Gli interventi di ampliamento ai sensi della L.R. 16/2018 e s.m.i. sono consentiti, nei limiti tecnici e geometrici previsti dalla norma speciale della Regione Piemonte, con la sola esclusione dei casi in contrasto con le norme di tutela idraulica e di sicurezza, sono soggetti al contributo di costruzione. Si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
2. Gli interventi di ampliamento in deroga per l'edilizia a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico-ricettiva eseguiti ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/18 e s.m.i. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 19 del D.P.R.380/01 e s.m.i..
3. Oltre al contributo di costruzione, per gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio residenziale di cui all'art. 5 della L.R. 16/18 e s.m.i., la quota di standard urbanistici dovuti ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.(Tutela ed uso del suolo), se non reperibile, deve essere monetizzata. La dotazione standard di parcheggi pubblici deve essere comunque reperita in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prevista dalla Legge 122/1989. Gli standard derivanti dall'aumento della S.U.L. se non reperibili, devono essere monetizzati, fatto salvo norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.
4. La richiesta di titolo abilitativo o atto equivalente deve attenersi ai soli interventi previsti ai sensi della L.R.16/18 e s.m.i.; ulteriori attività/interventi edilizi non direttamente collegati all'ambito di applicazione della suddetta norma speciale regionale dovranno essere oggetto di specifica istanza assoggettata al rilascio di specifico titolo abilitativo o atto equipollente.
5. Gli interventi di cui ai punti precedenti che rientrano nelle tabelle approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 sono assoggettati al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, oltre che al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 46 - RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI

- 1.** Il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 16/2018 s.m.i., 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 s.m.i., secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni.
- 2.** Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo riferito al prezzario regionale vigente al momento della richiesta.
- 3.** Il contributo di cui al comma 1 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente; non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall' articolo 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 4.** Il recupero dei sottotetti e quello dei rustici è in tutti i casi soggetto al contributo di costruzione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una situazione oggettiva ben definita (il recupero del sottotetto o del rustico) a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici.

Art. 47 - AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE

- 1.** Ai sensi dell'art. 17 comma 4 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., qualsiasi intervento che comporti aumento della superficie utile superiore a cinque metri quadrati , indipendentemente dal tipo di pratica presentata (P.d.C., S.C.I.A.), fatto salvo quanto previsto nei casi analizzati nel presente regolamento, comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione .
- 2.** Gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comportano la corresponsione di un contributo necessario al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva; considerate le attività insediate ed insediabili, si assumono le seguenti percentuali di applicazione, aggiuntive agli oneri primari e secondari di cui art. 19, comma 1, D.P.R. 380/01 s.m.i. e richiamate nelle tabelle allegate:
 - attività industriali e artigianali: 50% della quota per opere di urbanizzazione 1° e 2° .

TITOLO V - INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

Art. 48- ESENZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN AREA AGRICOLA

- 1.** I titoli abilitativi per interventi edificatori nelle aree agricole, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (art. 1, comma 1°, del D.Lgs. 99/04, art. 2135 del codice civile) e/o coltivatore diretto, ivi comprese le residenze, sono esenti dal contributo di costruzione.
- 2.** Per interventi di destinazione agricola il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale e/o coltivatore diretto, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e le norme specifiche di settore.
- 3.** Sono esenti dal contributo di costruzione gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, nel rispetto dei requisiti di legge in materia, realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale e/o coltivatore diretto.
- 4.** Il rilascio di titoli abilitativi all'imprenditore agricolo a titolo principale è subordinato alla presentazione di atto d'impegno, che sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'interessato, come previsto dall'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi consistenti in modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni quali quelli di cui alle lettere b) dell'art. 17, comma 3° del D.P.R. 380/01 s.m.i..
- 5.** Sono esenti dal contributo di costruzione gli interventi relativi alla costruzione di fabbricati di servizio e strumentali all'attività agricola, quali stalle, magazzini, depositi, rimesse, concimaie, fienili, silos, serre fisse, porticati, impianti di biogas, fabbricati destinati alla trasformazione di prodotti agricoli, ecc., realizzati dai soggetti di cui all'art. 17, comma 3, lettera a), del D.P.R. 380/01 s.m.i., mentre sono gravati dal contributo di costruzione qualora realizzati da soggetti diversi.
- 6.** Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dai commi 10 e 11 dell'art. 25, L.R. 56/77 s.m.i. ed è soggetto al contributo di costruzione, salve le eccezioni previste, secondo le regole di cui ai precedenti commi.
- 7.** Per le attività agricole zootecniche di tipo intensivo, esistenti o da insediare, quali allevamenti di animali di consistente entità operanti con tecniche estranee a quelle agricole tradizionali, il contributo di costruzione è quello delle attività produttive applicato con criterio analogico.
- 8.** Nel caso in cui non vi sono i presupposti per la gratuità di cui ai punti precedente, la residenza sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione residenziale, mentre gli edifici di

natura pertinenziale, per lo svolgimento della mera attività agricola, sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione produttiva.

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

10. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art. 17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente per 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.

11. Per gli altri fabbricati pertinenziali/accessori 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..

TITOLO VI – CASI PARTICOLARI

Art. 49 - CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1.** Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio esistente, a diversa destinazione di zona, che determinano incremento di superficie utile lorda (Sul), aumento di Su o aumento del carico urbanistico, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione se dovuta. Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente si rimanda agli articoli del Titolo III del presente Regolamento.
- 2.** Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono soggetti al contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione, in analogia alla nuova edificazione, con riferimento alla specifica destinazione d'uso fatto salvo quanto previsto nelle relative categorie di intervento.
- 3.** Nel caso in cui l'intervento interessi diverse destinazioni d'uso ricomprese nello stesso edificio, il contributo di costruzione risulterà dalla somma degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativa alle singole parti dell'intervento, secondo le rispettive destinazioni d'uso.
- 4.** Gli spazi per l'esercizio di arti e professioni direttamente connessi con l'abitazione (uffici e studi professionali, legali, tecnici, contabili, etc..) e le attività artigianali non strumentali, la cui dimensione non superi i 30 mq di Sul e che per la loro realizzazione o trasformazione non comportino modifiche alle caratteristiche igienico-edilizie ed impiantistiche proprie delle abitazioni, sono ad esse equiparate; in difformità di tali presupposti, la destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del presente regolamento.
- 5.** Alle strutture denominate "*Centri di custodia oraria – baby parking*" di cui alla DGR n. 19-1361 del 20.11.2000 e s.m.i., realizzate in edifici residenziali esistenti, si applicano per gli oneri di urbanizzazione le tariffe relative alla residenza, per il costo di costruzione il 5% di 1/3 del costo documentato di costruzione.
- 6.** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, complessivi dell'intervento, sono determinati separatamente; ove uno di tali importi sia negativo non si procede alla somma algebrica. Gli importi negativi non danno luogo a rimborsi a carico del Comune.

Art. 50 - INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Ai sensi della lett. d-ter del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di

destinazione d'uso è stato definito dall' Amministrazione Comunale con apposita delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017, che costituisce parte integrante del presente regolamento.

Art. 51 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1.** Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune, su istanza del titolare, è tenuto al rimborso delle relative somme con l'esclusione degli interessi.
- 2.** In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo all'entità non realizzata.
- 3.** In caso di Permesso di Costruire convenzionato le modalità per il rimborso di somme pagate è regolamentato in convenzione. In assenza di specifiche disposizioni convenzionali valgono i termini indicati al comma 1.
- 4.** Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.
- 5.** Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione da restituire superi il valore di Euro 5.000,00, l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata in due rate eguali; la prima rata entro 60 giorni dalla richiesta, la seconda entro sei mesi.
- 6.** La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
- 7.** Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
- 8.** In caso di Permesso di Costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale modalità rimborso delle somme pagate può essere determinato nella relativa convenzione anche in deroga al presente regolamento.
- 9.** Non si dà comunque luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 € in considerazione delle spese istruttorie e di segreteria necessarie per accertare gli effettivi presupposti al rimborso (es. sopralluoghi, nuovi accertamenti ecc.).

TITOLO VII - NORME FINALI

Art. 52 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

- 1.** Il presente Regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione e si applica alle istanze di Permesso di Costruire e S.C.I.A. per gli interventi edilizi od urbanistici protocollati dopo l'entrata in vigore dello stesso Regolamento.
- 2.** Gli aggiornamenti della tabella degli "OO.UU." o della tariffa base del Costo di Costruzione deliberati dalla Giunta Comunale e la modifica o l'introduzione di normative sovra-comunali comporteranno l'aggiornamento d'ufficio del presente regolamento pubblicato sul sito del Comune di Cambiano.

Art. 53 - RIFERIMENTO A NORME DI LEGGE

Per quanto non espressamente indicato nei precedenti articoli si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari. Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.

ALLEGATI

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 06/07/2017 e Allegato A;
- Tabella C allegata alla Delibera di Giunta n.66 del 17/04/2002.



COMUNE DI CAMBIANO
Provincia di Torino

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 38

**OGGETTO:
AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA**

L'anno **duemiladiciassette**, addì **sei**, del mese di **luglio** alle ore **20:45**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di PRIMA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

VERGNANO Carlo	P	UGGE' ALESSANDRO	P
MADDALENA Michele	P	MIRON DANIELA	P
GRASSI Aurora Fiorina	P	MAMMOLITO MICHELE	P
GIZZI MARTINA	P	MARIOTTO EMMA	P
BARTALUCCI PAOLO	P	BENNA ALBERTO	P
DALLA FRANCESCA MATTEO	P	SAGGESE ERNESTO	P
BROVEDANI CRISTINA	P		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Partecipa all'adunanza il **SEGRETARIO COMUNALE CAPO Barbara Vittoria**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **VERGNANO Carlo** nella sua qualità di **SINDACO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: “AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA”.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 sono stati determinati i valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare per il rilascio delle concessioni edilizie, in base alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. – 4170 del 26/05/1977;

- nel corso degli anni, gli oneri di urbanizzazione sono stati più volte adeguati in base alle variazioni ISTAT e più precisamente: con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23/01/1982, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 23/12/1983 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/1995;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001 è stata approvata la nuova tabella parametrica per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (tabella C) a seguito di modifica della stessa da parte del Consiglio Regionale con deliberazione n. 615 – 1660 del 01/02/2000 che ha apportato una riduzione degli oneri riguardanti attività edilizie nel settore turistico-ricettivo e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali;

- con deliberazioni della Giunta Comunale n. 66 del 17/04/2002 e n. 95 del 26/10/2007 sono stati approvati gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione sino a giugno 2007;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 03/04/2012 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione applicando il metodo analitico indiretto basato sulla direttiva delle tabelle ed allegati contenuti nella deliberazione del C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/77 come modificato con deliberazione n. 615-1660 del 01/02/2000. E' stato applicato tale metodo di calcolo in quanto successivamente alle delibere n. 100 e n. 101 sopra richiamate non è stata mai svolta una verifica analitica dei fabbisogni pregressi e futuri di infrastrutture e standard urbanistici;

- l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 dispone, al comma 4, che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga stabilita, in via provvisoria fino alla definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, con deliberazione del Consiglio Comunale, prevedendo, al successivo comma 6, che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la Regione Piemonte non ha, a tutt'oggi, emanato alcun provvedimento normativo che definisca specifici criteri da adottare in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, in attuazione del sopra citato art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001;

- valutata l'opportunità di adottare un meccanismo di aggiornamento graduale degli oneri di urbanizzazione;

- rilevato che la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione dei fabbricati residenziali, come previsto dalla deliberazione del Consiglio regionale del 10/12/1996, n. 345-19066 che, nel fissare il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali al giugno 1995, ha stabilito che le variazioni successive dovessero essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT;

Tutto ciò premesso;

Ritenuto pertanto che il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT possa costituire elemento idoneo per l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione;

Considerato che l'art. 17, comma 1°, lettera g) della legge n. 164/2014 ha aggiunto al testo del comma 4°, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la lettera d-ter), che recita testualmente:

[4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione: (omissis)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.];

Considerato altresì che la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 ad oggetto "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.", ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l'ambito di applicazione della norma nazionale, demandando ai singoli Comuni l'adeguamento della propria disciplina relativa all'applicazione del contributo di costruzione;

Riscontrata pertanto la necessità di adeguare la disciplina degli oneri di urbanizzazione per consentire l'applicazione del contributo straordinario per interventi su aree o 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;

Ritenuto quindi di dover procedere all'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità indicate nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 05 giugno 2017 con la quale:

- Si propone un aumento di tutte le tariffe nella misura del 2,7% (due virgola sette per cento), pari all'indice ISTAT di incremento del costo della vita nel periodo maggio 2012 – aprile 2017;
- Si espone nei dettagli l'adeguamento della disciplina comunale per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in applicazione dell'art. 16 comma 4° lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974;

Vista la tabella di aggiornamento predisposta dall'Ufficio Tecnico che unitamente alla relazione di cui sopra si allega sotto la lettera "A" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Visti:

- La legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha convertito in legge il D.L. 12 settembre 2014 n. 133;
- Il D.P.R. n. 380/2001 e in particolare gli articoli 16, 17, 19 e 23-ter;
- La L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- La D.C. Regionale Piemonte n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i.;

- L'art. 42 comma 2, lett. f) del Decreto Legislativo n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" che prevede la competenza del Consiglio Comunale all'adozione dell'atto in oggetto;

Considerato che l'art. 16 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prescrive che ogni cinque anni i Comuni provvedano ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;

Viste le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 100 e 101 del 13/09/1977 e successivi aggiornamenti;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 18/01/2001;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Tutto quanto premesso si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

- 1) di approvare la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e la tabella di aggiornamento allegate alla presente sotto la lettera "A" per quanto riguarda l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., in sostituzione delle precedenti approvate con D.C.C. n. 11 del 03/04/2012, con conseguente aumento tariffario del 2,7%;

a maggior chiarimento si riporta di seguito l'aggiornamento degli oneri:

A – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AGLI INTERVENTI RESIDENZIALI – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

urbanizzazione primaria = 19,98 €/m³

urbanizzazione secondaria = 22,81 €/m³

B – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (m ² /add.)	OO. UU. Primaria (€/m ²)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m ²)				
			N. addetti				
Industriale	Classe A: dens.<150 m²/add.		<50	50 - 200	201-1000	> 1000	
	1. Densità <40 m²/add.						
	1.1 Industrie Trasn. Materie Prime		35,53	10,95	10,95	12,16	12,16
	1.2 Industrie Meccaniche		29,61	7,10	8,11	9,12	10,14
	1.3 Industrie Meccaniche di precisione, elettronica ottica		26,65	6,39	7,30	8,21	9,12
	2. Densità 40 – 70 m²/add.						

	2.1 Industrie Trasn. Materie Prime	23,68	8,11	8,11	8,11	8,11
	2.2 Industrie Manifatturiere varie	20,72	4,97	5,68	6,39	7,10
	3. Densità 70 – 150 m²/add.					
	3.1 Industrie Trasn. Materie Prime	17,77	6,08	6,08	6,08	6,08
	3.2 Industrie Manifatturiere varie	14,81	3,54	4,06	4,56	5,07
	Classe B: dens.>150 m²/add.					
	1.1 Industrie Trasn. Materie Prime	7,40	2,54	2,54	2,54	2,54
	1.2 Industrie Manifatturiere varie	7,40	2,54	2,54	2,54	2,54

C – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITÀ – ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

Tipo di intervento	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione Primaria (Tot. €/m²)	Oneri di urbanizzazione Secondaria (Tot.€/m²)
Attività commerciali	S < 200 m ²	79,94	22,81
	200 m ² < S < 2000 m ²	95,93	22,81
	S > 2000 m ²	119,91	22,81
Attività direzionali	-	119,91	22,81
Attività Turistico Ricettive	-	79,94	91,23
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	a) Muri di recinzione, in muratura o calcestruzzo, esclusa rete metallica o similare, 0,94* (€/m) b) Piazzali pavimentati in conglomerato o in calcestruzzo 0,94* (€/m ²); (sono escluse le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, industriali e commerciali). *valori aggiornati con variazione ISTAT +2,7% (maggio 2012-aprile 2017)		
N.B. Per la costruzione di locali accessori all'edificio residenziale conteggiati come superficie utile lorda, verrà applicato ai fini del calcolo degli OO. UU. il 60% della cubatura totale, così pure per i servizi accessori alle attività commerciali rapportati in m ² . Per quanto riguarda la costruzione di autorimesse e locali accessori non conteggiati come superficie utile lorda, verrà versato il contributo commisurato al solo costo di costruzione.			

Ai suddetti valori devono essere applicati i parametri relativi alla destinazione di zona ed ai tipi di intervento di cui alla “tabella regionale C” allegata alla presente come parte integrante e sostanziale ed approvata con Deliberazione G.C. 9 del 18/01/2001.

Alle nuove abitazioni ricavate all'interno dei fabbricati compresi nelle zone industriali/commerciali si applicano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti alla lettera A con parametro alla “tabella regionale C” uguale a 1.

Il permesso di costruire relativo alla costruzione o impianti destinati ad attività industriali/artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo per le “opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi

ove ne siano alterate le caratteristiche” nella misura stabilita dal punto 4 delle norme generali approvate con Deliberazione Consiglio Comunale n. 101 del 13/09/1977; nel caso di applicazione del contributo forfettario questo non dovrà essere inferiore al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli interventi di nuovo impianto;

- 2) di approvare la medesima relazione allegata con lettera “A” per quanto riguarda l’applicazione del contributo straordinario da riconoscere al Comune in caso di interventi su aree o 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 previste da vigenti normative di settore, ai sensi dell’art. 16 comma 4° lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974;
- 3) di dare atto che restano invariati i criteri vigenti relativamente alle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- 4) Di adottare per la compilazione dei computi metrici, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, i prezzi medi contenuti nell’elenco prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte;
- 5) Di stabilire la decorrenza dell’applicazione delle suddette tariffe, dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- 6) Di dare, altresì, atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- 7) Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, 4° comma D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Lì, 7 giugno 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to COPPOLA Giuseppe

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra.

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Ascoltata la registrazione relativa agli interventi dei Consiglieri Comunali sul presente punto iscritto all'o.d.g. di cui si allega copia.

Il Consigliere Mammolito fa la seguente dichiarazione di voto:

“Voteremo contro, non per l'aumento Istat che ci sta, ma come abbiamo votato contro quando c'è stato l'aumento degli oneri e quindi per nostra coerenza voteremo contro anche stasera”;

Il Consigliere Saggese fa la seguente dichiarazione di voto:

“Io ero e continuerò a essere contrario e sono anche contrario a questo adeguamento Istat in assoluto”;

Consiglieri presenti:	13
Consiglieri votanti:	13
Voti contrari:	4 (Mammolito, Mariotto, Benna, Saggese)
Voti favorevoli:	9

D E L I B E R A

Di approvare la proposta di deliberazione come trascritta.

Successivamente viene proposto di votare l'immediata esecutività della presente deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Consiglieri presenti:	13
Consiglieri votanti:	13
Voti contrari:	3 (Mariotto, Benna, Saggese)
Voti favorevoli:	10

D E L I B E R A

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
F.to VERGNANO Carlo

IL CONSIGLIERE
F.to MADDALENA Michele

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CAPO Barbara Vittoria

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal **04-08-2017** (Art. 124 D.Lgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CAPO Barbara Vittoria

Copia scaricata dal sito internet www.comune.cambiano.to.it

ALLEGATO A

RELAZIONE AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
E
CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(ART. 16 COMMA 4° LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.)

Premessa

Salvo quanto disposto dall'art. 17, 3° comma del D.P.R. n. 380/01 s.m.i., ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di permesso di costruire/S.C.I.A. con la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nel caso si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al 1° comma dell'art. 8 della L.R. n. 19/99, fatta salva la prescrizione del comma 1° bis dell'art. 48 L.R. n. 56/77 s.m.i.

Adeguamento OO.UU.

Il Comune di Cambiano ha provveduto all'ultimo adeguamento degli oneri di urbanizzazione con delibera del Consiglio Comunale n. 11 in data 03/04/2012.

Si ritiene opportuno quindi procedere all'aggiornamento periodico degli OO.UU. previsto dall'art. 16 comma 6° del D.P.R. 380/01 s.m.i.

Considerato che l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla delibera sopra citata era stato effettuato mediante il metodo analitico indiretto verificando in maniera puntuale i fabbisogni pregressi e futuri di standard e infrastrutture, si ritiene di proporre per il prossimo quinquennio, un adeguamento degli oneri mediante l'applicazione alle tariffe della variazione dell'indice ISTAT periodo maggio 2012 – aprile 2017 (aumento del costo della vita riferito all'ultimo aggiornamento approvato fino al più recente dato disponibile).

L'indagine ISTAT condotta sul periodo indicato ha fornito come dato un incremento pari al 2,7% del costo della vita, che applicato al prospetto degli oneri attualmente vigenti, fornisce i risultati della allegata Tabella 1.

Contributo straordinario art. 16 comma 4° lett. d-ter) D.P.R. n. 380/01

L'art. 17, comma 1°, lettera g) della legge n. 164/2014 ha aggiunto al testo del comma 4°, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la lettera d-ter), che recita testualmente:

*4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione:
(omissi)*

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

La Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 ad oggetto "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.", ha approvato i criteri per la definizione delle modalità di calcolo di tale contributo e l'ambito di applicazione della norma nazionale, demandando ai singoli Comuni l'adeguamento della propria disciplina relativa all'applicazione del contributo di costruzione, di seguito esposto nei dettagli.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4°, art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è applicato agli interventi su aree o 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 le deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi alla destinazione d'uso di edifici od aree.

Modalità di calcolo

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) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

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 maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree in edificate o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

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 ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

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" e desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le 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 necessari al calcolo dei 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, i quali 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), che 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, ecc.;
- Il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (OU), che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione;
- Il costo delle spese tecniche (CP), pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato, e che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, d.l., sicurezza, collaudi, ecc.);
- 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, pari al 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, ecc.

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:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Parametri da applicare al contributo

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

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 2,00 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, oppure rateizzato ai sensi dell'art. 16 comma 2° del D.P.R. n. 380/01;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolarmente in apposita convenzione.

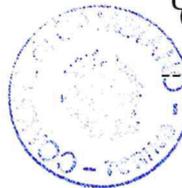
Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- Le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. 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 L.R. n. 21/98 "*Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti*" e s.m.i.;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 09/03 "*Norme per il recupero funzionale dei rustici*";
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 20/09 "*snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica*" e s.m.i.;
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/08 "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*";
- 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 vigente.

Cambiano 05 giugno 2017

Il Responsabile del Settore
Urbanistico-Edilizia Privata



(Geom. COPPOLA Giuseppe)

66 17-01-2002

Tabella C - Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

classi di destinazione d'uso	classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		Coefficiente di riduzione per interventi su aree pubbliche	coef.
		OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria		
insediamenti residenziali	<p>c) aree in tessuto edilizio esistente soggette ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.</p> <p>1) interne al centro storico; interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico o della preesistente destinazione d'uso.</p> <p>2) interne al centro storico; interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.</p> <p>3) esterne al centro storico; interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.</p> <p>4) esterne al centro storico; interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.</p> <p>d) aree di completamento:</p> <p>con un (indice fondato netto) $\leq 1,00$ me/mq.</p> <p>$1,00 < \text{in} \leq 2,00$ me/mq.</p> <p>$\text{in} > 2,00$ me/mq.</p> <p>e) aree di espansione: con il (indice territoriale)</p> <p>$\text{it} \leq 1$ me/mq.</p> <p>$1 < \text{it} \leq 1,5$ me/mq.</p> <p>$\text{it} > 1,5$ me/mq.</p>	0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7
		1	1	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	0,8
		1	0,8	interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 legge 28.1.1977, n. 10	0,8
		1,5	1		
		1	1		
		1,5	1		
		1	1		
		1	1		
		1	1		
		1	1		
destinazioni rurali speciali	<p>edifici rurali per interventi che non rientrano negli esonerati previsti dall'articolo 9 della legge 28.1.1977, n. 10.</p> <p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p>	1	1		
		0,3	0,3		
insediamenti direzionali	<p>risanamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p>	0,25	0,25		
		1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
insediamenti commerciali	<p>risanamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>risanamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p>	1	1		
		0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
insediamenti produttivi	<p>risanamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>zone industriali di riordino.</p> <p>zone industriali di nuovo impianto attrezzato.</p> <p>impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici).</p> <p>zone artigianali di riordino.</p> <p>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato.</p>	0,8	0,8		
		1	1		
		0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex art. 27 Legge 865/1971 con diritto di superficie.	0,8
		1	1	con diritto di proprietà	0,9

Per le indicazioni degli indici di fabbricabilità valgono i valori teorici ammessi dagli strumenti urbanistici e non quelli dello specifico progetto di costruzione