



CITTA' DI ALESSANDRIA
Provincia di Alessandria

REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
E SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Approvato con D.C.C n. 13 del 30/01/2025

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

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

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Degli oneri tabellari

- Articolo 5 - Determinazione dell'importo
- Articolo 6 – Esclusioni e riduzioni
- Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività
- Articolo 10 - Interventi residenziali
- Articolo 11 - Interventi non residenziali
- Articolo 12 - Interventi per attività produttive
- Articolo 13 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 15 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Articolo 17 - Destinazioni miste
- Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

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

- Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo
- Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 24 – Strumenti urbanistici esecutivi
- Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionati
- Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 27 - Edilizia economica e popolare
- Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi
- Articolo 29 - Agevolazioni per risparmio energetico ed impatto ambientale degli edifici

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE E COSTO OPERE NECESSARIE AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI

- Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione
- Articolo 31 - Esclusioni
- Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

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

Articolo 34 - Restituzione del contributo

Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 36 - Permesso di costruire in sanatoria

TITOLO V – SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Articolo 37 – Omessa o ritardata presentazione della documentaizone di cui all’art. 15 del D.P.R. 380/2001

Articolo 38 - Omessa o ritardata presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 24 del D.P.R. 380/2001

Articolo 39 – Mancato rispetto delle prescrizioni dei provvedimenti edilizi

TITOLO VI – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Articolo 40 – Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 41 - Disposizioni transitorie

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Oggetto

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

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività. Il conteggio del contributo dovuto viene effettuato anche considerando gli interventi conclusi nei tre anni precedenti o attivati nei tre anni successivi.

Articolo 3 – Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

2. Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazioni del contributo di costruzione ed alla successiva comunicazione al richiedente al momento della definizione del procedimento edilizio.

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

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del costo smaltimento rifiuti, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la Segnalazione certificata di inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

2. L'interessato può chiedere che l'importo dei contributi sopra specificati venga corrisposto in quattro rate eguali:

- a. la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire (ovvero entro 30 giorni dalla richiesta di versamento del contributo afferente la Segnalazione certificata di inizio attività),
- b. la seconda entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire (o dalla richiesta di versamento del contributo della Segnalazione certificata di inizio attività),
- c. la terza entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire (o dalla richiesta di versamento del contributo della Segnalazione certificata di inizio attività),
- d. la quarta entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire (o dalla richiesta di versamento del contributo della Segnalazione certificata di inizio attività).

3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

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

5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata

all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

6. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale.
7. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
8. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
CAPO I – DEGLI ONERI TABELLARI

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria è comprensivo dell'importo relativo alla monetizzazione dei parcheggi pubblici da calcolare come previsto dall'art. 32 quinquies comma 2 lett. d) delle Norme d'Attuazione del P.R.G.C. e alle disposizioni previste dall' art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 per le singole destinazioni oggetto d'intervento, qualora non vengano direttamente realizzati ai sensi delle predette norme e come stabilito dall'Amministrazione Comunale.
3. Almeno ogni tre anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 – Esclusioni e riduzioni

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto o è ridotto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17, ovvero:

1. *Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.*
2. *Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.*
3. *Il contributo di costruzione non è dovuto:*
 - a) *per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;*
 - b) *per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;*
 - c) *per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;*
 - d) *per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;*
 - e) *per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.*
4. *Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.*

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

1. Il mutamento della destinazione d'uso superiore a 700 mc senza opere che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8

è oneroso e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione d'uso in atto. Nel caso di destinazioni d'uso terziarie su immobili esistenti saranno applicati per la destinazione terziaria legittima esistente e quella terziaria finale i valori della colonna "ristrutturazione" di cui alla tabella n. 3 "terziario" allegata al provvedimento di determinazione degli oneri di urbanizzazione (tabella "C" regionale DCR 179-4170 del 26/5/1977).

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

3. Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, gli interventi di cui all'art. 48 comma 1 non sono soggetti a rilascio di permesso di costruire né di Segnalazione certificata di inizio attività, ma devono essere resi noti al Comune tramite comunicazione che indichi oltre alle generalità del proprietario i seguenti dati:

- Superficie lorda dell'immobile;
- Volume lordo dell'immobile;
- destinazione d'uso autorizzata;
- destinazione d'uso prevista;
- indicazione se la nuova destinazione d'uso sia soggetta a verifica in materia di barriere architettoniche.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

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

1. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione determinati secondo quanto previsto all'art. 7 commi 1 e 2 oltre eventualmente agli oneri di urbanizzazione dovuti per la ristrutturazione e/o ampliamenti di superficie lorda.

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività

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

2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività in variante;

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per i nuovi interventi residenziali e per gli ampliamenti, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie lorda dell'intervento.

2. Per gli interventi di ristrutturazione senza ampliamenti, che interessino tutta o solo una parte del fabbricato esistente, e per i quali non sia possibile individuare il volume reale di cui al precedente comma 1, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato su un volume virtuale dato dal rapporto tra il costo dell'intervento (sulla base del prezzario regionale) ed il costo unitario medio di un edificio residenziale, determinato dalla Giunta Comunale e aggiornato almeno ogni tre anni.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti il contributo oneri sarà determinato sommando i contributi derivanti dall'applicazione dei precedenti commi 1 e 2.

4. Per ogni intervento deve essere applicata la tariffa relativa alla zona di intervento, così come indicata nel P.R.G.C.

5. Per interventi di edilizia residenziale finalizzata alla costruzione di alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a 15 anni, gli oneri di urbanizzazioni primari e secondari, sono ridotti del 20%. Tale riduzione è vincolata alla presentazione di un atto registrato e trascritto nel quale il richiedente si impegna ad affittare gli alloggi a soggetti aventi requisiti stabiliti dal Comune.

Articolo 11 - Interventi non residenziali

1. Per i nuovi interventi non residenziali e relativi ampliamenti il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie netta dell'intervento.

2. Per gli interventi di ristrutturazione che interessino tutta o solo una parte del fabbricato, e per i quali non sia possibile individuare la superficie di cui al precedente comma 1, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è computato sulla superficie virtuale data dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo unitario medio di un edificio non residenziale, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale e aggiornato almeno ogni tre anni.

3. Le attività funerarie intese come complesso dei servizi e funzioni attinenti alla cremazione e sepoltura dei defunti sono considerate attività terziario-direzionali.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive e logistiche

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali, industriali e logistiche, è calcolato sulla base tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

2. Oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari al costo delle 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, di cui al Titolo III.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è pari al 50% delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 14 - Interventi per attività turistico – ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della superficie fondiaria utilizzata con riferimento alle tariffe approvate con deliberazione del Comune.

Articolo 17 - 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.
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 categoria di appartenenza.

Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

1. Qualora nell'ambito di attuazione di un P.E.C., siano cedute gratuitamente all'esterno del perimetro del P.E.C., e qualora richieste dal Comune, aree a standard pubblici in conformità alle previsioni e alle destinazioni d'uso del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato secondo quanto previsto al presente capo I, al netto dell'importo del valore venale delle aree cedute, valutato dall'Agenzia delle Entrate o da perizia dell'Ufficio Patrimonio del Comune.

CAPO II – DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il Concessionario ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ove ammissibili, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. Il contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria massimi scomputabili è stabilito nel limite del 70%, pertanto si prevede comunque il versamento della rimanente quota del 30% a prescindere dall'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo.
3. Il presente capo è valido anche per eventuali opere di compensazione o mitigazione ambientale legate agli interventi urbanistici/edilizi.
4. A tal fine, il Comune ed il Concessionario disciplinano, nell'ambito delle convenzioni attuative del P.E.C. le obbligazioni indicate ai precedenti commi.

Articolo 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, così come approvate dalla Giunta Comunale.
2. L'importo del costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire direttamente a scomputo è calcolato mediante il Prezziario della Regione Piemonte sulla base dei progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti concordate e approvate dall'Amministrazione. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire così calcolato sia superiore al costo risultante degli oneri di urbanizzazione tabellari primari le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere realizzate dal proponente.
3. Nell'ipotesi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4.

4. Al costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie stabilito secondo il presente Capo II sarà applicata una percentuale di ribasso stabilita periodicamente (ogni 3 anni) con provvedimento del Responsabile Settore LL.PP. calcolata in base alla media dei ribassi delle gare per categorie di opere affini.

5. Lo standard di qualità delle opere dovrà fare riferimento agli ultimi interventi realizzati e approvati dall'Amministrazione, tenendo in particolare conto la sostenibilità manutentiva delle opere, la durabilità delle stesse, la sostenibilità ecologica, la qualità architettonica ed il suo inserimento nel contesto urbano, il coordinamento architettonico con gli edifici privati, il riferimento a standard tecnici in uso presso il Comune. L'intero percorso progettuale deve essere condiviso fin dall'inizio con gli Uffici preposti e con l'Amministrazione e dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Igienico Edilizia o suo equivalente, come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

6. La Giunta Comunale, sulla scorta di quanto detto al comma precedente, può impartire ulteriori direttive riguardo le caratteristiche qualitative minime delle opere a scomputo e le modalità di esecuzione e ne approva i relativi progetti.

7. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente Regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle Segnalazioni certificate di inizio attività.

8. Nel caso in cui lo Strumento Urbanistico Esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione può definire l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto in funzione delle superfici lorde edificabili, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle Segnalazioni certificate di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

9. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4, qualora ne venga richiesta la realizzazione a scomputo.

10. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

11. Nel caso in cui l'edificazione avvenga tramite rilascio del permesso di costruire, valgono le stesse prescrizioni di cui ai precedenti commi.

Articolo 21 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo

1. Il proponente del SUE, il titolare del permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 20%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato

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

Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte n. 16 del 4/10/2018 e s.m.i..
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
3. Si richiama la riduzione del 50% del contributo di costruzione prevista dall'art. 6 comma 9 della L.R. n. 16 del 4/10/2018 e s.m.i. qualora sia stipulato un atto di vincolo pertinenziale tra il sottotetto reso abitabile e l'unità abitativa principale.

Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori; 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.

Articolo 24 - Strumenti urbanistici esecutivi

1. Ai Piani Esecutivi Convenzionati e Piani di Recupero di cui agli articoli 41 bis, 43 e 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977, per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, 20, 21.

Articolo 25 - Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, 20, 21.

Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. L'eventuale esecuzione diretta da parte di privati delle opere di urbanizzazione per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, 20, 21.

Articolo 27 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.
2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, art. 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

3. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, 20, 21 salvo diverse disposizioni contenute negli stessi strumenti esecutivi per tutelare eventualmente l'interesse pubblico (prezzi di vendita calmierati degli alloggi)

Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento, con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà.

2. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, 20, 21 salvo diverse disposizioni contenute negli stessi strumenti esecutivi per tutelare eventualmente l'interesse pubblico (prezzi di vendita calmierati dei fabbricati).

Articolo 29 – Agevolazioni per risparmio energetico ed impatto ambientale degli edifici

1. Attraverso eventuale definizione di criteri all'interno del Regolamento Edilizio Comunale potranno essere applicate agevolazioni commisurate alla presenza di accorgimenti edilizi che rispondano a requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici, la sostenibilità e l'impatto ambientale degli edifici.

TITOLO III – COSTO DI COSTRUZIONE E COSTO OPERE NECESSARIE AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI

Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione e al contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi, nonché per gli interventi a carattere produttivo relativamente alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

Articolo 31 – Esclusioni

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

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

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

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

3. Per i nuovi edifici residenziali o ampliamenti il contributo del costo di costruzione è calcolato mediante il modello allegato al D.M. 10/5/1977 n. 801. In particolare per gli ampliamenti il contributo del costo di costruzione potrà essere calcolato mediante differenza tra i contributi risultanti dal modello 801 prima e dopo l'intervento.

Per nuovi edifici o ampliamenti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi il contributo per il costo di costruzione è calcolato sul costo documentato dell'intervento (Prezziario della Regione Piemonte), nella misura di seguito indicata:

- edifici commerciali 5%;
- edifici di interesse turistico – ricettivo: 5 %;
- edifici a carattere direzionale: 10 %.

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

5. Per le varianti ai titoli abilitativi originari è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente art. 23 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura indicata ai precedenti artt. 12 e 30 per gli interventi riconducibili all'attività artigianale.

7. Per gli edifici a destinazione artigianale, produttiva e logistica, è dovuto un contributo pari al costo delle 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.

8. Il contributo di cui al precedente comma 2 è pari al 50% delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su tutti gli edifici esistenti il contributo relativo al costo di costruzione è calcolato sul costo documentato delle opere oggetto di intervento facendo riferimento al Prezziario della Regione Piemonte, applicando i coefficienti del precedente articolo 32 e con le detrazioni di cui al successivo comma 4;
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile comportano la corresponsione del contributo del costo di costruzione.
4. Ai fini delle riduzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 articolo 17 comma 4bis e art. 16 comma 10, ad esclusione dei casi interessati da varianti urbanistiche e deroghe, anche conseguenti a norme regionali, si applica:
 - per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione, come da D.C.R. Regione Piemonte 21 giugno 1994, n. 817-9294 e s.m.i.;
 - per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, artigianale, produttiva e logistica una riduzione del 20% al contributo per il costo di costruzione o del costo smaltimento rifiuti determinato ai sensi degli articoli per le nuove costruzioni.

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

Articolo 34 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, a seguito di formale richiesta dell'interessato, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.
4. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, le sanzioni sono quelle di cui all'art. 42 comma 2 del D.P.R 380/2001 che di seguito si richiamano:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni (art. 43 del DPR 380/2001), ai sensi del Regolamento Generale delle Entrate comunali;

Articolo 36 - Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire o la Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione può essere rateizzata secondo quanto stabilito al precedente art. 4, mentre l'importo della sanzione amministrativa deve essere corrisposto per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

TITOLO V- SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Articolo 37 – Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001

1. La omessa o ritardata presentazione della denuncia di inizio lavori e della denuncia di ultimazione lavori prevista all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista all'art. 11 della Legge Regionale 19/1999 nella misura di € 516,00.

Articolo 38 – Omessa o ritardata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001

1. La omessa o ritardata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità prevista all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dallo stesso art. 24 come di seguito stabilito:

- € 77,00 nel caso di presentazione entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- € 270,00 nel caso in cui la Segnalazione certificata sia presentata dal 91° al 150° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- € 464,00 nel caso in cui la Segnalazione certificata sia presentata oltre il 151° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, trasmessa agli uffici comunali ed in mancanza di questa la scadenza dell'efficacia temporale dell'atto abilitativo edilizio.

Articolo 39 – Mancato rispetto delle prescrizioni dei provvedimenti edilizi

Il mancato rispetto delle prescrizioni dei provvedimenti edilizi comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 11 della Legge Regionale 19/1999 nella misura di € 516,00.

TITOLO VI- CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Articolo 40 – Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

1. Il contributo straordinario introdotto dal comma 4, d-ter, dell' art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.ed i. è applicato agli interventi su aree o immobili per i quali venga richiesto, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi delle normative di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici o aree.

2. Per la determinazione del contributo straordinario, tenuto conto di quanto previsto dalla DGR 29/2/2016, n. 22-2974 "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 DCR n. 179-4170 del 26/5/1977, ai sensi dell'art. 52 della LR 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i." e alla Deliberazione della Giunta Regionale 29/3/2019, n. 55-8666 "Modifica dell'allegato A", si fa riferimento all' "ALLEGATO 1" al presente Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e sanzioni in materia edilizia.

TITOLO VII- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 41 - Disposizioni transitorie

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

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