



CITTÀ DI CHIVASSO

Area Edilizia e Territorio  
Sportello Unico Edilizia

# REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27.03.2017  
Modifiche approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2019

## INDICE

### TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

- Articolo 1 - Premessa
- Articolo 2 – Campo di applicazione
- Articolo 2.1 - Obbligo dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie
- Articolo 3 – Definizioni generali
- Articolo 3.1 – Destinazioni di zona
- Articolo 3.2 – Destinazioni d'uso

### TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Capo I – Oneri tabellari e Costo di Costruzione

- Articolo 4 – Procedimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione
- Articolo 4bis - Misura Del Contributo Straordinario ai sensi Art. 16 C. 4 Lett d-ter DPR 380/01 e s.m.i
- Articolo 4-ter – Determinazione dell'incremento di valore
- Articolo 5 – Procedimento per la determinazione del costo di costruzione
- Articolo 6 – Determinazione e richiesta del contributo di costruzione
- Articolo 7 – Tempi e modalità di pagamento del contributo di costruzione
- Articolo 8 – Esclusioni totali o parziali
- Articolo 9 – Mutamento della destinazione d'uso
- Articolo 10 – Varianti in corso d'opera
- Articolo 11 – Interventi residenziali
- Articolo 12 – Interventi su immobili produttivi
- Articolo 13 – Interventi su immobili con destinazione commerciale
- Articolo 14 - Interventi su immobili con destinazione turistico-ricettiva
- Articolo 15 - Interventi su immobili con destinazione direzionale
- Articolo 16 – Destinazioni miste

#### Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 17 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 18 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 19 - Garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale/totale degli oneri di urbanizzazione

#### Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 20 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo ai sensi LR 21/98
- Articolo 21 - Recupero dei rustici all'uso abitativo ai sensi L.R. 9/03
- Articolo 22 - Realizzazione di interventi ai sensi L.R. 20/09
- Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private
- Articolo 24 - Piani esecutivi convenzionati
- Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionato
- Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 27 - Edilizia economica e popolare
- Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi
- Articolo 29 – Agevolazioni

**Articolo 29bis - Determinazione del contributo di costruzione per la realizzazione di impianti sportivi**

### **TITOLO III – MONETIZZAZIONE AREE**

Articolo 30 – Monetizzazione di standard a servizi

### **TITOLO IV – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE**

Articolo 31 - Restituzione del contributo

Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 33 – Accertamento di conformita' (art. 36 DPR 380/01 e smi)

Articolo 34– Accertamento di conformita' – interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia (art. 37 DPR 380/01 e smi)

Articolo 35 - Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 bis del dpr 380/01 e smi

### **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 36 – Disposizioni transitorie

## **TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE**

### **Articolo 1 – PREMESSA**

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 e del costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dal DPR 380/01 e s.m.i.
2. Pertanto ogni intervento edilizio che comporti aumento o variazione del carico urbanistico deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere previste dall'art.51 della L.R.n.56/77 e s.m.i., alla realizzazione degli impianti tecnologici, alla dismissione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere suddette nonché alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione;
3. Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono suddivisi nelle seguenti componenti:
  - incidenza determinata dal valore delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari e secondari previsti dall'art.21 della L.R..n.56/77 e s.m.i.;
  - incidenza determinata dal valore delle aree necessarie per la viabilità e per gli impianti tecnologici;
  - incidenza del costo delle opere necessarie per l'urbanizzazione delle aree di cui ai punti precedenti e per la realizzazione degli impianti tecnologici, compresi quelli in rete (fognature, acquedotto, gasdotto, linee interrate, impianti di depurazione, cabine elettriche, ecc.ecc.);
4. Le aree da dismettere, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, sono quantificate con le modalità stabilite dall'art.21 della L.R.n.56/77 e smi;
5. Le aree destinate alla viabilità ed agli impianti tecnologici vanno dismesse in aggiunta a quelle relative agli standard urbanistici secondo le indicazioni del P.R.G. o degli strumenti attuativi (P.P., P.E.C., P.R., ecc.ecc.);
6. Le opere di urbanizzazione primaria che per dimensioni e caratteristiche costruttive, sono strettamente funzionali agli insediamenti previsti dallo strumento attuativo, possono essere scomutate esclusivamente dagli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto qualora l'importo di realizzazione delle opere superi l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione , nulla è dovuto da parte del Comune e viceversa qualora l'ammontare del costo delle opere sia inferiore agli oneri primari dovuti il privato è tenuto al versamento in denaro della restante parte; resta inteso che il contributo di urbanizzazione secondaria dovrà sempre essere corrisposto per intero;
7. Gli oneri di cui sopra possono essere ridotti, con le modalità stabilite da questo regolamento, in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente;
8. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti dal presente regolamento a norma degli artt.16, 17 e 19 del D.P.R.n.380/2001 e smi e dagli atti amministrativi regionali e sono aggiornati ogni 5 anni con apposita deliberazione.

## **Articolo 2 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento è relativo agli interventi edilizi comportanti aumento del carico urbanistico e/o che implicino la trasformazione /urbanistica del territorio assoggettati per legge, alla corresponsione del contributo di costruzione 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. A mero titolo esemplificativo, gli interventi edilizi assoggettati alla disciplina di cui al precedente comma 1, sono:
  - a. nuova costruzione [art. 3 comma 1 lett.e) DPR 380/01 e smi]
  - b. ristrutturazione edilizia [art. 3 comma 1 lett.d) DPR 380/01 e smi]
    - b.1 interventi di completamento ( con aumento di SUL)
    - b.2 demolizione e ricostruzione di immobili con aumento di volumetria anche con diversa sagoma
    - b.3 ampliamento (con aumento di SUL)
    - b.4 interventi di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 e smi
    - b.5 interventi di recupero dei rustici ai sensi della L.R. 9/03 e smi
    - b.6 interventi di ristrutturazione/ampliamenti di edifici così come disciplinato dagli artt. 3-4-7 della L.R 20/09 e s.m.i.
  - c. sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 56/77 e smi
  - d. ristrutturazione urbanistica [art. 3 comma 1 lett.f) DPR 380/01 e smi]
  - e. mutamento della destinazione d'uso previa realizzazione di opere eccedenti la manutenzione ordinaria, qualora vi sia il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 19/99 e smi . In tale caso l'onerosità è commisurata dalla differenza tra l'onere corrispondente alla destinazione d'uso prevista deducendo il valore della destinazione d'uso esistente, solo se il saldo è positivo. (fatto salvo quanto disposto dall'art. 48 della L.R. 56/77 e smi).

## **Articolo 2.1 - OBBLIGO DELL'ESISTENZA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

1. La realizzazione di un nuovo intervento edilizio è in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse, od all'impegno del concessionario, sottoscritto mediante apposita convenzione ed assistito da idonee garanzie finanziarie, di procedere all'attuazione delle medesime prima della presentazione del primo titolo abilitativo edilizio attuativo relativo all'area d'intervento. In tal caso le opere eseguite direttamente potranno essere scomputate dagli oneri afferenti ai titoli abilitativi edilizi, con le modalità stabilite in questo regolamento.

## **Articolo 3 – DEFINIZIONI GENERALI**

1. Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al presente regolamento, si precisa che per Superficie Utile Lorda (SUL) si richiama la definizione contenuta all'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio.
2. La determinazione del corrispettivo afferente alle rispettive destinazioni d'uso degli immobili è da intendersi computata moltiplicando la Superficie Utile Lorda in progetto per i relativi valori di cui alla tabella allegata, fermo restando l'applicazione di coefficienti contenuti nella medesima in base alle tipologie di intervento.

### Articolo 3.1- DESTINAZIONI DI ZONA

1. E' la destinazione urbanistica che il PRG attribuisce a ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale. In dette zone sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal PRG il quale stabilisce, per ciascuna di esse, i parametri edilizi ed urbanistici.
2. Le zone sono quelle indicate all'art.3 delle vigenti NTA.

### Articolo 3.2 – DESTINAZIONI D'USO

1. E' l'uso cui sono destinate le costruzioni a prescindere dalla zona in cui sono ubicate. Le destinazioni d'uso di riferimento sono quelle stabilite dall'art.8 della L.R.n.19/99 e smi e dall'art.15 delle vigenti NTA e precisamente:
  - **Classe r: usi residenziali; (destinazioni residenziali)**
  - **Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere (destinazioni produttive)** Sono da intendersi attività produttive oltre a quelle indicate nell'art.15.2 delle NTA del PRG vigente anche i locali in cui si svolge l'attività di produzione, compresi i locali destinati ad ospitare impianti tecnologici, gli spogliatoi del personale con i relativi servizi ed accessori, mense aziendali con relativi servizi e accessori, uffici amministrativi, depositi di merci e materiali in genere non destinati allo svolgimento di qualsiasi genere di lavorazione, compresi i depositi di automezzi funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva;
  - **Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati; (destinazioni commerciali);** sono da intendersi attività commerciali oltre a quelli indicati nell'art.15.3, anche quelle indicate nell'art.15.6 delle NTA del PRG vigente e definite attività per lo spettacolo e il tempo libero;
  - **Classe d: attività direzionali; (destinazioni direzionali).** Sono da intendersi attività direzionali oltre a quelle indicate nell'art.15.4 delle NTA del PRG vigente anche i locali spogliatoio per il personale e relativi servizi ed eventuali accessori primari, gli archivi, depositi, ecc. anche se collocati in unità immobiliari o fabbricati diversi da quello principale la cui superficie è effettivamente destinata alla funzione direzionale;
  - **Classe tr: attività turistiche-ricettive; (destinazioni turistico-ricettive)** Sono da intendersi attività direzionali oltre a quelle indicate nell'art.15.5 delle NTA del PRG vigente tutte le superfici direttamente destinate al soggiorno delle persone, compresi i locali destinati ad attività accessorie comprendenti:cucina, ristorante, bar, dispense,e cambuse, sale di ricreazione, sale per riunioni e convegni, ecc. purchè annesse e funzionali all'attività ricettiva e destinate prevalentemente al servizio di essa;
  - **Classe sp: attività per lo spettacolo ed il tempo libero; (destinazioni commerciali),** valgono le condizioni fissate per la destinazione commerciale Classe c;
  - **Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive (destinazioni agricole)** Sono da intendersi attività agricole oltre a quelle indicate negli art.15.7 e 45 delle NTA del PRG vigente anche le residenze rurali, ai sensi dell'art.25 della L.R.n.56/77 e smi; le superfici in cui si svolge l'attività di lavorazione e confezionamento dei prodotti dell'Azienda agricola, compresi i locali per l'allevamento del bestiame e quelli destinati ad ospitare impianti tecnologici, gli eventuali spogliatoi del personale con relativi servizi accessori, mense aziendali con relativi servizi e accessori, uffici; nonché depositi di merci e materiali in genere non destinati allo svolgimento di qualsiasi genere di lavorazione, compresi i depositi di automezzi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

## **TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Capo I – Oneri tabellari e Costo di Costruzione**

#### **Articolo 4 – PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali richiamate dall'art. 16 del DPR 380/01 e s.m.i.
2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti, si effettua computando la S.U.L. prevista in progetto (nuova costruzione/ristrutturazione/ampliamento) per i relativi valori riportati nell'allegata tabella, applicando i coefficienti in base al tipo di intervento edilizio da attuarsi.-
4. **Per gli insediamenti produttivi**, si rimanda alle allegate Tabelle richiamando i disposti dell'art. 19 del DPR 380/01 e s.m.i.
5. **Per le nuove costruzioni destinate ad accessorio del fabbricato principale residenziale (box, posti auto coperti, tettoie etc)**, comunque **non pertinenti**, sarà applicato il valore degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato sulla superficie lorda dell'immobile
6. **Per le nuove costruzioni destinate a ricovero attrezzi agricoli non realizzati da imprenditori agricoli professionali** sarà applicato il valore degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato sulla superficie lorda dell'immobile.
7. **Per gli interventi edilizi onerosi interessanti edifici residenziali esistenti** si rimanda alle allegate Tabelle in funzione della tipologia di intervento da attuare.
8. **Per gli interventi onerosi su edifici commerciali – direzionali – turistico ricettivi esistenti**, si rimanda alle allegate Tabelle in funzione della tipologia di intervento da attuare.
9. **Per gli interventi di recupero dei rustici ai sensi della L.R. 9/03**, si rimanda alle allegate Tabelle in funzione della tipologia di intervento da attuare.
10. **Per gli interventi di recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto ai sensi della L.R. 21/98** si rimanda alle allegate Tabelle in funzione della tipologia di intervento da attuare.

#### **Articolo 4bis - MISURA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI ART. 16 C. 4 LETT D-TER DPR 380/01 E S.M.I.**

1. Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 è determinato in misura pari al 50% dell'incremento di valore dell'area oggetto di intervento, derivante della deroga concessa rispetto alla previsioni degli strumenti urbanistici, oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di richiesta del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento.

#### **Articolo 4-ter – DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE**

1. L'incremento di valore di cui all'art. 4bis è determinato dagli Uffici comunali come differenza tra il valore dell'area con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga. Il valore di cui sopra è determinato con riferimento all'area nuda, al netto del valore di

eventuali edifici sulla stessa esistenti; per la stima gli Uffici potranno anche fare riferimento al valore commerciale della superficie utile lorda che verrà edificata sul lotto di intervento, valutata, con riferimento alle diverse zone, con l'ausilio di pubblicazioni specializzate.

## **Articolo 5 – PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Il costo di costruzione è dovuto per gli interventi residenziali, nonché per gli interventi relativi ad immobili con destinazione d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive.
2. Il valore per il calcolo del costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, è aggiornato annualmente dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16 comma 9 del DPR 380/01 e s.m.i. e conseguentemente il Comune provvede con propria Determinazione Dirigenziale ad adottare tali valori aggiornati.
3. I titoli abilitativi edilizi relativi ai fabbricati residenziali, nonché alle costruzioni di immobili destinati ad attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, **di nuovo impianto**, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento in riferimento alla superficie di cui alla scheda parametrica del D.M. 801/1977.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per le varianti onerose ai titoli abilitativi edilizi, è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della S.U.L., ovvero della superficie non residenziale, ovvero in caso di intervenuta variazione d'uso dell'immobile con l'esecuzione di opere eccedenti la manutenzione ordinaria.-
6. **Gli insediamenti produttivi**, sono esentati per Legge dalla corresponsione del costo di costruzione
7. **Per le nuove costruzioni destinate ad accessorio del fabbricato principale residenziale (box, posti auto coperti, tettoie etc)**, comunque non pertinenziali, sarà applicato il contributo del costo di costruzione calcolato sull'importo del computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista, sulla base del più aggiornato Prezziario della Regione Piemonte, come da tabella allegata applicando la percentuale del 5%.
8. **Per le nuove costruzioni destinate a ricovero attrezzi agricoli non realizzati da imprenditori agricoli professionali** sarà applicato il contributo del costo di costruzione calcolato sull'importo del computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista, sulla base del più aggiornato Prezziario della Regione Piemonte, come da tabella allegata applicando la percentuale del 5%.
9. **Per gli interventi edilizi onerosi interessanti edifici residenziali esistenti** il costo di costruzione è determinato in relazione all'importo del computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista, sulla base del più aggiornato Prezziario della Regione Piemonte, come da tabella allegata, applicando all'importo dello stesso, la percentuale pari al 5% e la riduzione ad 1/3, nel caso in cui l'intervento edilizio non preveda aumento del carico urbanistico ovvero la percentuale pari al 5% con la riduzione del 40% nel caso di aumento del carico urbanistico o delle unità immobiliari.
10. **Per gli interventi onerosi su edifici commerciali – direzionali – turistico ricettivi esistenti**, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, sulla base di computo metrico redatto dal tecnico progettista, sulla base del più aggiornato Prezziario della Regione Piemonte, applicando all'importo dello stesso, la percentuale pari al:  
-5% per edifici a destinazione commerciale;



- 6% per edifici a destinazione turistico-ricettiva;
  - 7% per edifici direzionali ubicati in area urbanistica non specifica;
  - 10% per edifici direzionali ubicati in specifica area urbanistica;
11. **Per gli interventi di recupero dei rustici ai sensi della L.R. 9/03**, sarà applicato il contributo del costo di costruzione calcolato sull'importo del computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista, sulla base del più aggiornato Prezziario della Regione Piemonte, come da tabella allegata applicando la percentuale del 5% con la riduzione ad 1/3
  12. **Per gli interventi di recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto ai sensi della L.R. 21/98** è allegata la scheda parametrica ai sensi D.M. n. 801 del 10.05.1977 per i conteggi delle superfici residenziali e non residenziali al fine della determinazione del costo di costruzione.

## **Articolo 6 - DETERMINAZIONE E RICHIESTA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Alle istanze per le quali è necessaria la corresponsione del contributo di costruzione è allegato (ove previsto) il computo metrico estimativo utilizzando il più aggiornato Prezziario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte ovvero, per i nuovi interventi ,scheda parametrica ai sensi del DM 801/77 ai fini del calcolo del costo di costruzione , sottoscritti dal progettista.
2. Alle istanze edilizie SCIA, (ove necessario), dovrà essere allegato prospetto di calcolo del contributo di costruzione e relativa proposta di versamento del medesimo.
3. L'ufficio competente, determina il contributo di costruzione dovuto, trasmettendo l'ammontare a mezzo lettera/via telematica, ai soggetti interessati/delegati, ovvero, nei casi di cui al precedente comma 2, verifica la congruità delle proposte di versamento allegate alle istanze, richiedendo se accertato, eventuali conguagli o provvedendo a stornare
4. La nota di richiesta di versamento del contributo di costruzione, contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione primaria /secondaria ed al costo di costruzione, nonchè la possibilità di avvalersi della rateizzazione , come riportato nel successivo articolo 7.
5. In ogni caso, il Comune, può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento anche dopo l'ultimazione dei lavori, sempre nel rispetto dei termini di prescrizione decennale prevista dal Codice Civile, ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, conguagliando la maggior somma dovuta. Entro i suddetti termini potrà essere altrettanto richiesta verifica/conguaglio del contributo di costruzione da parte dell'interessato, nel caso di presunti maggiori versamenti rispetto a quanto dovuto.
6. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione il progettista dovrà produrre adeguato schema grafico relativo all'immobile o parte di esso oggetto d'intervento su cui applicare il contributo, fornendo anche i dettagli di calcolo dello stesso.

## **Articolo 7 – TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### Oneri di urbanizzazione

1. Il versamento dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovrà avvenire in unica soluzione qualora la somma sia minore o uguale a **2000,00 Euro**. Tale versamento dovrà

essere effettuato preventivamente al rilascio del permesso di costruire, ovvero, nei casi di SCIA onerosa, potrà essere allegato direttamente all'istanza medesima.

2. Qualora l'importo del contributo di costruzione superi il valore di **Euro 2000,00**, l'interessato, potrà avvalersi della facoltà di rateizzare tale somma in quattro rate uguali, con le seguenti modalità:

Per le istanze di permesso di costruire

la prima rata da versare prima del rilascio del permesso di costruire,  
la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire,  
la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire,  
la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.

Per le istanze di SCIA (art. 23-23bis del DPR 380/01 e smi)

la prima rata da versare unitamente alla documentazione necessaria, ai fini della formazione del termine di cui all'art. 23 comma 1 del DPR 380/01 e smi. ,  
la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data del versamento della prima rata,  
la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data del versamento della prima rata,  
la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data del versamento della prima rata.

Per le istanze di SCIA (art. 22 del DPR 380/01 e smi)

la prima rata da versare prima dell'effettivo inizio dei lavori,  
la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data del versamento della prima rata,  
la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data del versamento della prima rata,  
la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data del versamento della prima rata.

Costo di costruzione

3. Il versamento dell'importo relativo al costo di costruzione dovrà avvenire in unica soluzione qualora la somma sia minore o uguale a 2000,00 Euro. Tale versamento potrà essere effettuato a discrezione dell'interessato nei seguenti modi :
  - a) prima del rilascio del permesso di costruire
  - b) contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;
  - c) unitamente alla trasmissione dell'istanza SCIA (art. 22 DPR 380/01 e s.m.i.)
  - d) entro 30 giorni dalla richiesta dell'Ufficio competente per istanze Scia art. 22 DPR 380/01 e s.m.i. ovvero entro 30 giorni dalla presentazione per istanze SCIA ai sensi art. 23-23bis del DPR 380/01 e s.m.i.
4. Qualora l'importo del costo di costruzione sia maggiore di Euro 2.000,00, l'interessato, potrà avvalersi della facoltà di rateizzare tale somma in quattro rate uguali, con le seguenti modalità:

Per le istanze di permesso di costruire la prima rata da versare secondo la modalità prescelta di cui ai predetti punti a), b),c),d) del presente articolo;  
la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data della prima rata;  
la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data della prima rata;  
la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data della prima rata;

Per le istanze di SCIA (art. 22 del Dpr 380/01 e smi)

-la prima rata da allegare all'istanza trasmessa ovvero entro 30 giorni dalla richiesta dell'Ufficio competente,  
-la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data del versamento della prima rata;  
-la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data del versamento della prima rata;

-la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data del versamento della prima rata;

Per le istanze di SCIA (art. 23-23bis del DPR 380/01 e smi)

-la prima rata da versarsi entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza;

-la seconda entro e non oltre sei mesi dalla data del versamento della prima rata;

-la terza entro e non oltre dodici mesi dalla data del versamento della prima rata;

-la quarta entro e non oltre diciotto mesi dalla data del versamento della prima rata.

11. Il mancato versamento nei suddetti termini sopra riportati, comporterà l'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 42 comma 2 del DPR 380/01 e smi
12. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo relativo alle restanti tre rate dovrà essere garantito da apposita polizza fidejussoria. La suddetta polizza dovrà contenere specifica clausola evidenziante che i termini di validità rispetto all'Ente beneficiario dovranno garantire l'effettivo pagamento delle rate dovute, anche oltre la scadenza delle stesse, fino all'avvenuto svincolo della fidejussione da parte del Comune.
13. L'importo oggetto della garanzia dovrà essere maggiorato del 40% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
14. Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore: *“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c.”*
15. Nel caso di mancato versamento di quanto dovuto, Il suddetto pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta da parte del Comune 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.
16. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla stipula di nuova polizza fidejussoria a carico del nuovo obbligato principale.
17. Il contributo di costruzione si prescrive in dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire ovvero dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art.2946 Codice Civile.

## **Articolo 8 – ESCLUSIONI TOTALI O PARZIALI**

1. Non sono soggetti al contributo di costruzione:  
gli interventi di cui all'art. 17 comma 3 del DPR 380/01 e smi, previa dimostrazione documentale attestante il possesso dei requisiti giustificanti l'esonero;  
gli interventi di cui all'art. 9 della L. 122/89 e smi;  
gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) del DPR 380/01 e smi;
2. Non sono soggetti all'incidenza del costo di costruzione:  
gli interventi destinati alle attività produttive (artigianali, industriali, agricole ove sia dovuto il contributo di costruzione) di cui all'art. 19 del DPR 380/01 e smi ;  
gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01 e smi;

3. Non sono soggetti all'incidenza degli oneri di urbanizzazione:  
gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie utile lorda

### **Articolo 9 – 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 nell'art. 8 della L.R. n. 19/99 e smi, e comportante la realizzazione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, è assoggettato alla corresponsione del contributo di costruzione, commisurato all'incidenza del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra il valore della destinazione d'uso in progetto e quello della legittima destinazione d'uso in atto, senza ulteriori riduzioni. In caso di conguaglio negativo, non si darà corso a rimborsi da parte dell'Amministrazione Comunale;
2. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nell'art. 8 della L.R. n. 19/99 e smi, senza l'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, non è assoggettato al versamento del contributo di costruzione, e per il medesimo dovrà essere trasmessa comunicazione ai sensi dell'art. 48 L.R. 56/77 e smi;
3. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19 del DPR 380/01 e smi, per quanto riguarda gli immobili non residenziali.

### **Articolo 10 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

1. Le istanze di varianti al progetto assentito che incidono sulle volumetrie/superfici/mutamenti della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo di costruzione ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti comportanti l'integrazione del contributo di costruzione rispetto al titolo edilizio originario, si applicano le tariffe vigenti alla data di presentazione delle medesime istanze in variante. Tale versamento dovrà avvenire in unica soluzione senza rateizzazione.

### **Articolo 11 – INTERVENTI SU IMMOBILI RESIDENZIALI**

1. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle vigenti N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 15.1 – classe r.
2. Per gli interventi residenziali, assoggettati al versamento del contributo di costruzione, di norma, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Superficie Utile Lorda reale dell'intervento così come disciplinata dall'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e fatti salvi i casi in cui, ai sensi di Legge, occorra applicare l'altezza convenzionale/virtuale di metri 3,00.
3. Per le nuove costruzioni destinate ad accessorio del fabbricato principale non pertinenti, consistenti in depositi, magazzini, tettoie aperte e non, anche ad uso ricovero auto, ed escluse le autorimesse di pertinenza di cui all'art. 23 delle N.T.A. di P.R.G.C., sarà applicato il contributo dato dagli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla SUL e costo di costruzione.
4. Per gli interventi di ristrutturazione con il recupero ad uso abitativo di vani accessori/pertinenze del fabbricato principale, i medesimi, sono assoggettati al versamento del contributo di costruzione fatti salvi i casi di esenzione.
5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il recupero dei sottotetti esistenti ed il recupero dei rustici, rispettivamente disciplinati dalla L.R. 21/98 e smi, e dalla L.R. 9/03

e smi, i medesimi, sono assoggettati al versamento del contributo di costruzione, fatti salvi gli abbattimenti previsti ai sensi delle rispettive normative regionali sopracitate, sulla base rispettivamente del volume virtuale e del volume reale recuperato, così come disciplinato dalle suddette normative regionali speciali.

6. Sono da considerarsi altresì interventi residenziali quelli afferenti alla realizzazione/recupero di locali anche se ricadenti in aree con destinazione urbanistica diversa (alloggio custode in stabile produttivo, edifici in contrasto con la destinazione di area, etc).
7. Nel caso di nuove costruzioni residenziali, i sottotetti non abitabili ai sensi dell'art. 36 bis del vigente Regolamento Edilizio, sono assoggettati esclusivamente al calcolo del costo di costruzione quale Snr (Superficie Non Residenziale);

## **Articolo 12 – INTERVENTI SU IMMOBILI PRODUTTIVI**

1. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 15.2 – Classe p e relative sottoclassi, con la dizione Attività per la produzione di beni e mobilità in genere.
2. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle tabelle allegate, in applicazione dei valori tabellari stabiliti dalla Regione Piemonte in base al parametro dei mq./addetti ed alla tipologia di lavorazione svolta. Per gli interventi afferenti a costruzioni con destinazione artigianale/ industriali e dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo ulteriore pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive tutte le attività private di produzione di servizi (es. asilo nido e similari).

## **Articolo 13 – INTERVENTI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE**

1. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 15.3 – Classe c e relative sottoclassi, con la dizione Attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati.
2. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle tabelle allegate.

## **Articolo 14 – INTERVENTI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA**

1. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 15.5 – classe tr, con la dizione Attività turistico – ricettive.
2. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle tabelle allegate.

## **Articolo 15 – INTERVENTI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE**

1. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., all'articolo 15.4 – Classe d, con la dizione Attività direzionali.
2. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle tabelle allegate.

## **Articolo 16 – 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.

## **Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

### **Articolo 17 – SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA 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 previsto in termini di oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio oggetto di autorizzazione, e/o eventuali ulteriori opere d'urbanizzazione primaria d'interesse pubblico, ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il titolo abilitativo disciplinano nell'ambito delle convenzioni le obbligazioni indicate al precedente comma.

### **Articolo 18 – CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI SCOMPUTO**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, di quanto dovuto è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, desumibile dal computo metrico esecutivo allegato alla documentazione tecnica progettuale predisposta da parte del proponente in sede di approvazione del progetto esecutivo. Sull'ammontare di quanto individuato nel computo, originato dall'applicazione delle voci dell'elenco prezzi Regionale vigente al momento della sopracitata approvazione, dovrà essere applicata una decurtazione del 20% prevista in termini di sconto come da deliberazione G.C. n°178 del 13.10.2011 Tali opere dovranno essere realizzate nei modi e nei tempi previsti dalla deliberazione G.C. n 3 del 17.1.2013.

2. Nella eventualità in cui il costo delle opere d'urbanizzazione primaria da realizzarsi direttamente superi quanto ammissibile allo scomputo, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune in favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere d'urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo risulti inferiore a quello determinato dal conteggio dagli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza in favore del Comune.

### **Articolo 19 - GARANZIE FINANZIARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE/TOTALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il proponente dello strumento urbanistico esecutivo in relazione alle opere ammesse allo scomputo, deposita a garanzia della corretta esecuzione di dette opere, polizza fidejussoria d'importo equivalente all'ammontare di dette opere, non decurtato dalla percentuale di ribasso sopra richiamata.
2. Detta polizza a garanzia deve essere prodotta al momento della stipula della convenzione edilizia, ed eventualmente integrata in relazione all'effettivo ammontare delle opere individuato nel progetto esecutivo approvato in linea tecnica.
3. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo nei modi e nei tempi stabiliti, determina l'escussione della polizza fideiussoria stipulata a garanzia del Comune e non consente il rilascio dei permessi di costruire di natura civile e/o residenziale contemplati negli accordi convenzionali preordinati a tali realizzazioni.

### **Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici**

#### **Articolo 20 - TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTI ESISTENTI ALL'USO ABITATIVO AI SENSI L.R. 21/98**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i. è viene determinato dal prodotto del valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la volumetria "virtuale" in recupero (SUL x altezza virtuale di mt. 3.00) sommando il costo di costruzione desunto dalla scheda parametrica ai sensi del DM 801/77.
2. 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.

#### **Articolo 21 - RECUPERO DEI RUSTICI ALL'USO ABITATIVO AI SENSI L.R. 9/03**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 5, commi 1 e 2 della Legge Regionale del Piemonte del 29 aprile 2003, n. 9 e s.m.i., è viene determinato dal prodotto

- del valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la volumetria “reale” in recupero sommando il costo di costruzione desunto dall’importo del computo metrico estimativo con applicazione della percentuale del 5% ridotto ad 1/3.
2. Il suddetto contributo di costruzione è ridotto del 70% nel caso di recupero di strutture costituenti ampliamento dell’unità immobiliare principale previa dichiarazione notarile di pertinenza
  3. 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 smi.

### **Articolo 22 - REALIZZAZIONE DI INTERVENTI AI SENSI L.R. 20/09**

1. La L.R. n. 20/09, finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in materia di qualità architettonica ed efficienza energetica, ha introdotto la possibilità di realizzare interventi in deroga ai contenuti del PRGC. La suddetta legge regionale attualmente ha validità temporanea.
2. In tale testo normativo, viene previsto, sia all’art. 3 (ampliamenti in deroga), che all’art. 4 (interventi di demolizione e ricostruzione in deroga) una riduzione in misura pari al 20% del contributo di costruzione se si prevede il rispetto del criterio di visitabilità, ai sensi della L. 13 /89 e smi, sul superamento delle barriere architettoniche.
3. 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 smi.

### **Articolo 23 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE**

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, bar/autogrill e secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, proiezione della pensilina delle pompe di erogazione carburante, ecc....

### **Articolo 24 - 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, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle eventuali opere di urbanizzazione primaria poste a carico del soggetto attuatore dell’intervento, effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. La Deliberazione di Giunta comunale n. 178 del 13/10/2011 stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.



## **Articolo 25 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

## **Articolo 26 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 27 e 28, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

## **Articolo 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, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento 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, articolo 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.

## **Articolo 28 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

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

## **Articolo 29 – AGEVOLAZIONI**

1. L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi punteggi ai quali corrisponde un'agevolazione consistente in una riduzione percentuale del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione. L'agevolazione è determinata nella misura dell'1% per ogni punto, sino alla misura massima del 18% (con 20 punti e oltre).
2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente all'istanza edilizia, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti al fine di accedere alle suddette agevolazioni .

**Art. 29 bis- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI**

1. La trasformazione permanente di suolo per la realizzazione di impianti sportivi, in conformità a quanto normato nelle vigenti N.T.A. di PRGC, si distingue in :
- a) interventi comportanti trasformazioni di suolo non a carattere edificatorio
    - a.1) impianti a cielo libero con profonda trasformazione del sedime naturale previa diversa pavimentazione (bocciodromo, campi tennis, etc);
    - a.2) impianti a cielo libero con mantenimento del sedime in terra battuta (maneggi, piste motocross e similari, etc)
    - a.3) impianti a cielo libero con limitate trasformazioni del fondo - sedime erboso con modifiche dell'assetto originario (campi da calcio, impianti assimilabili, etc) ;
    - a.4) impianti a cielo libero con minime trasformazioni del fondo – sedime erboso con limitate modifiche dell'assetto originario (campi da golf di diverse tipologie, piste per ciclocross, etc) ;
  - b) interventi comportanti la realizzazione di strutture fisse (realizzazione SUL)
    - b.1) impianti sportivi al coperto previa realizzazione di nuove costruzioni di strutture fisse con relative pertinenze (club-house, palestre, etc)
    - b.2) realizzazione di pertinenze (servizi, spogliatoi) degli impianti all'aperto per esempio nel caso di impianti sportivi in area agricola;
    - b.3) inserimento di impianti sportivi in strutture/edifici esistenti previa variazione di destinazione d'uso con opere dei medesimi;
    - b.4) inserimento di impianti sportivi in edifici esistenti con destinazione commerciale previa demolizione degli stessi e contestuale riedificazione con stessa volumetria e diversa sagoma ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ;
2. Ai fini della realizzazione di nuova superficie utile lorda, afferente a complessi/centri sportivi, il valore di base da applicare è quello della destinazione d'uso commerciale di cui alle Tabelle del Regolamento del Contributo di Costruzione vigente, mentre per gli impianti sportivi a cielo libero si ritiene di introdurre un valore forfettario quale contributo di costruzione di € 4.00/mq, applicando, in entrambi le casistiche, i sottoindicati coefficienti di abbattimento alle diverse casistiche sopra elencate al comma 1 ai punti a.1) a.2) a.3) a.4) b.1) b.2) b.3) b.4):

a.1) Sup. x €4.00/mq x 1,00

b.1) S.u.l. x val. oouux 0,40

a.2) Sup. x €4.00/mq x 0,70

b.2) S.u.l. x val. oouu x 0,30

a.3) Sup. x €4.00/mq x 0,50

b.3) S.u.l. x val. oouu x 0,40 con conguaglio ai sensi LR 19/99 e s.m.i.

a.4) Sup. x €4.00/mq x 0,10

b.4) oo.uu. non dovuti

3. Ulteriori coefficienti di abbattimento da applicarsi solo per casistiche di impianti a cielo libero (a.1 a.2 a.3 a.4) in funzione della superficie complessiva dell'impianto:
 

Sup. < 5.000 mq	coeff 1,00
Sup. da 5.000 mq a 10.000 mq	coeff 0,75
Sup. > 10.000 mq	coeff 0,50
4. Per tutti gli interventi di cui ai precedenti punti b.1) b.2) b.3) b.4) è dovuto il costo di costruzione utilizzando il più aggiornato computo metrico estimativo applicando all'importo la percentuale del 5%
5. Sono escluse dal calcolo dell'onerosità le superfici afferenti all'impianto sportivo non interessate da alcun intervento di trasformazione senza utilizzo dei fruitori, ovvero superfici previste per soddisfacimento di standard a parcheggio, cortili piazzali, etc
6. L'eventuale nuova superficie utile lorda della club house adibita a ristorazione e similare, non potrà essere prevalente in rapporto alle restanti attività sportive in progetto, e comunque per una superficie massima di mq 200. Per la stessa verrà applicato il contributo di costruzione con i rispettivi valori della destinazione d'uso commerciale senza riduzioni.

### **TITOLO III – MONETIZZAZIONE AREE**

#### **Articolo 30 – MONETIZZAZIONE DI STANDARD A SERVIZI**

1. La monetizzazione delle aree a servizi in alternativa alla loro cessione, è ammessa quando non sia possibile reperirle sul lotto di proprietà oggetto di intervento, come previsto dall'art. 4 comma 1 - 2° capoverso delle N.T.A. di P.R.G.C. e secondo le indicazioni in esso contenute.
2. In particolare, nei casi di interventi residenziali comportanti la necessità di reperire lo standard a parcheggio privato esterno alla recinzione, così come normato dall'art. 26 delle N.T.A., si prevede di monetizzare lo standard applicando l'ex valore ICI della zona urbanistica di riferimento (rif. DGC n. 213 del 27.11.2003), aggiornato all'attualità con adeguamento ISTAT con la maggiorazione del 20%, come previsto all'ultimo capoverso dell'art. 4 delle N.T.A.
3. Nei casi di interventi a destinazione d'uso commerciale ricadente negli addensamenti commerciali A1 e A3, è possibile monetizzare la quota di parcheggio ad uso pubblico da reperirsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., come previsto dall'art. 69 comma 5 delle N.T.A., secondo i valori definiti con DGC n. 185 del 17.12.10
4. Nell'addensamento commerciale A4, è possibile ricorrere alla suddetta monetizzazione, nei casi disciplinati con Del Giunta Comunale n. 132 del 21/07/2011;
5. Nei casi di interventi relativi ad immobili ricadenti nei suddetti Addensamenti commerciali, nei quali è prevista attività di somministrazione cibi e bevande, , sono richiamati i disposti della DGR n. 85-13268 del 08/02/2010 e rettifica con DGR n. 43-13437 del 01/03/2010.
6. Con DGC n. 323 del 09.12.16 sono stati approvati i criteri per disciplinare la rateizzazione della somma costituente la monetizzazione dei suddetti standards urbanistici per gli interventi su immobili commerciali/direzionali/turistico-ricettivi. Tale deliberazione prevede di poter rateizzare somme maggiori ad Euro 5.000,00 previo piano di dilazione di pagamento in 4 rate semestrali con l'applicazione dell'interesse legale vigente, previa prestazione di opportune garanzie fidejussorie a favore del Comune di Chivasso.

7. Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi in deroga ai sensi art. 7 della L.R. n. 20/09 riguardanti l'edilizia produttiva/artigianale-direzionale-turistico ricettiva, si evidenzia, ai sensi del c.8 del suddetto art. 7, che è prevista la possibilità di monetizzare lo standard derivante dall'aumento della SUL in caso non sia reperibile.

## **TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE**

### **Articolo 31 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.
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 di urbanizzazione realizzate direttamente, in caso di mancata realizzazione dell'intervento edificatorio approvato.

### **Articolo 32 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/01 e smi, sono dovuti,:
  - a. per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
  - b. per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
  - c. per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni, ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/01 e smi.

### **Articolo 33 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01 e smi)**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste, computando in misura doppia, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e smi. Per gli interventi in parziale difformità, la sanzione è calcolata con riferimento alla sola porzione difforme dal titolo abilitativo. Tale versamento dovrà essere corrisposto in unica soluzione

### **Articolo 34 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SCIA (ART. 37 DPR 380/01 E SMI)**

1. Ai fini della determinazione della sanzione amministrativa, disciplinata ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s,m,i., l'Ufficio competente, provvederà alla richiesta della sanzione amministrativa non inferiore ad euro 516,00 e non maggiore ad euro 5.164,00, in

relazione all'aumento del valore dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere per le quali si richiede il mantenimento in sanatoria.

#### **Articolo 35 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA AI SENSI DELL'ART. 6 bis DEL DPR 380/01 E SMI**

1. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comporta la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro prevista al c.5 del medesimo articolo 6bis.
2. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
3. Per comunicazione effettuata spontaneamente si deve intendere la comunicazione presentata prima dell'avvio di un procedimento di vigilanza edilizia. Successivamente a tale evento, la sanzione non potrà essere applicata in misura ridotta.

#### **TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 36 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e successivi adeguamenti.
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817/CR - 8294.
3. Il presente regolamento, sostituisce ogni atto deliberativo comunale in materia di contributo di costruzione antecedente alla data di esecutività della deliberazione che approva il regolamento medesimo;
4. Eventuali modifiche o aggiornamenti delle tabelle facenti parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, non costituiranno modifiche allo stesso Regolamento.