

Allegato alla deliberazione CC/CG  
n. 14 del 3/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Ett. Giovanni Alessandro



IL SINDACO  
SPINORE Cav. Lorenzo

# COMUNE di GROSSO

Provincia di Torino

## REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## ***INDICE***

### ***Premessa***

- La legislazione nazionale*
- Provvedimenti regionali*
- Casi particolari*
- Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione*

### ***TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE***

- Articolo 1 – Onerosità degli interventi*
- Articolo 2 – Esclusione e riduzione del contributo di costruzione*
- Articolo 3 – Tempi e modalità di pagamento*
- Articolo 4 – Garanzie e fidejussioni*

### ***TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE***

- Articolo 5 – Determinazione dell'importo*
- Articolo 6 – Interventi residenziali*
- Articolo 7 – Realizzazione della prima abitazione*
- Articolo 8 – Edilizia economica e popolare*
- Articolo 9 – Recupero dei sottotetti e recupero funzionale dei rustici*
- Articolo 10 – Bassi fabbricati autorimesse, legnaie, deposito attrezzi*
- Articolo 11 – Interventi per attività produttive*
- Articolo 12 – Piani per insediamenti produttivi*
- Articolo 13 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private*
- Articolo 14 – Interventi per attività commerciali, turistico – ricettive,  
direzionali*
- Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive*
- Articolo 16 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni*
- Articolo 17 – Mutamento della destinazione d'uso*
- Articolo 18 – Varianti al permesso di costruire o alla denuncia di inizio  
attività e/o segnalazione certificata di inizio attività*
- Articolo 19 – Interventi edilizi non ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo*
- Articolo 20 – Fabbricati rurali non in esenzione*
- Articolo 21 – Fabbricati ex rurali*

*Articolo 22 – Scomputo e realizzazione delle opere*

*Articolo 23 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo*

*Articolo 24 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo*

### **TITOLO III – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

*Articolo 25 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione*

*Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici*

*Articolo 27 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti*

*Articolo 28 – Varianti e interventi edilizi non ultimati entro i termini*

### **TITOLO IV – AGEVOLAZIONI**

**RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

**SANZIONI AMMINISTRATIVE**

**PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

*Articolo 29 – Agevolazioni*

*Articolo 30 – Restituzione del contributo*

*Articolo 31 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo*

*Articolo 32 – Permesso di costruire in sanatoria*

*Allegati*

## **Premessa**

### **La legislazione nazionale**

Il principio dell'onerosità per le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è stato introdotto dalla legge 28 gennaio 1997, n. 10. La partecipazione al sostegno dei costi creati dallo sfruttamento del suolo a fini edificatori comporta l'obbligo della corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

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

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

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

### **I provvedimenti regionali**

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

Con deliberazione n. 615/CR-1660 del 01.02.2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n. 179/CR-4170, del 26.05.1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.

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

In precedenza, con le deliberazioni del Consiglio richiamate in calce al presente regolamento, la Regione aveva provveduto a fissare le aliquote da applicare al costo di costruzione degli edifici a destinazione residenziale e suggerito le aliquote da applicare agli interventi edilizi a destinazione commerciale, direzionale e turistico-ricettiva.

### **Casi particolari**

Disposizioni particolari in merito alle modalità di applicazione del contributo di costruzione sono contenute nelle leggi regionali che regolamentano la trasformazione dei sottotetti, (L.R. 21/1998) il recupero dei rustici (L.R. 9/2003) e i mutamenti delle destinazioni d'uso (L.R. 19/1999).

Con la Legge Regionale 28.05.2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", sono state introdotte nuove norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione (art. 8) e stabilita la possibilità per i Comuni (art. 17) di prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi che adottano soluzioni impiantistiche o costruttive che determinano

prestazioni migliorative e maggiore utilizzo delle fonti rinnovabili rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Aggiornamento degli oneri e del costo di costruzione**

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

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è comunque adeguato ogni anno sulla base dell'intervenuto aumento dei costi delle varie categorie di opere e materiali.

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

### **TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE**

#### **Articolo 1 – Onerosità degli interventi**

1. Il contributo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione (OO.UU.), e della quota relativa al costo di costruzione, è dovuto per gli interventi, realizzati sia mediante permesso di costruire e sia mediante denuncia d'inizio attività (DIA) e/o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso.

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

- a) nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento; sono esclusi gli ampliamenti, in misura non superiore al 20%, degli edifici residenziali unifamiliari; qualora l'ampliamento superi il 20% il contributo è applicato a tutto l'ampliamento;
- b) ristrutturazione edilizia (esclusi edifici unifamiliari) e sostituzione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica;
- d) frazionamento di unità immobiliari;
- e) mutamento della destinazione d'uso strutturale e funzionale;
- f) recupero dei sottotetti ai sensi della Legge regionale 21/98;
- g) recupero dei rustici ai sensi della Legge regionale 9/03.

3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della L.R. 08/07/1999, n. 19, costituisce mutamento della destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie (mutamento d'uso funzionale).

#### **Articolo 2 – Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione.**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- a) dall'articolo 6, commi 1 e 2 (attività edilizia libera), e dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- b) dall'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 12,;(parcheggi);
- c) dell'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, che stabilisce che la volumetria necessaria per la realizzazione di sale cinematografiche non concorre alla determinazione della volumetria complessiva in base alla quale è calcolato il contributo di costruzione.

Non sono soggetti al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere di edilizia funeraria.

2. Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati o aventi in comune i muri divisorii, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma.

3. Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applica il contributo di costruzione previsto per la ristrutturazione esteso a tutto il volume dell'edificio originario, mentre per l'aumento volumetrico si applica il contributo di costruzione previsto per gli interventi di nuova costruzione esteso a tutto il volume in ampliamento.

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

a) interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli articoli 17, comma 1, e 18 del D.P.R. n. 380/2001;

b) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto disposto dall'articolo 9 della legge 25 marzo 1982, n. 94;

c) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001, ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività. I contributi dovuti per detti interventi sono disciplinati dai successivi articoli del presente regolamento;

d) interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'articolo 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

### **Articolo 3 – Tempi e modalità di pagamento.**

1. Il contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione** (OO.UU.) è versato al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA.

2. A richiesta dell'interessato gli OO.UU. determinati in misura superiore a € 5.000,00 sono così rateizzati:

- permesso di costruire: in tre rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima al momento del rilascio del permesso;

- DIA e/o SCIA: in tre rate di uguale importo da versare con cadenza semestrale di cui la prima da versare al momento della presentazione; al momento della comunicazione di fine lavori dovranno risultare versate tutte le rate anche se non ancora scadute.

3. Il contributo relativo al **costo di costruzione** è versato al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA.

4. Se l'importo da corrispondere è superiore a € 5.000,00 a richiesta dell'interessato, può essere così rateizzato:

- permesso di costruire: prima rata pari al 60% da versare al momento del rilascio; il restante 40% in corso d'opera e comunque entro 60 gg. dalla fine lavori;

- DIA e/o SCIA: prima rata pari al 60% da versare al momento della presentazione; il restante 40% in corso d'opera e comunque entro 60 gg. dalla fine lavori.

5. E' facoltà del richiedente legare le scadenze delle rate relative al costo di costruzione a quelle degli oneri di urbanizzazione e non viceversa.

6. La rateizzazione di cui ai commi precedenti non dà luogo alla corresponsione di interessi.

7. Nel provvedimento che concede la rateizzazione devono essere indicate le date di scadenza e l'importo delle singole rate.

#### **Articolo 4 – Garanzie e fidejussioni**

1. 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'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune. Nella polizza può essere inserita la clausola che ad avvenuto pagamento di ogni singola rata, su richiesta dell'interessato, il Comune provvede allo svincolo della relativa somma cauzionale.

2. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo del contributo non ancora corrisposto al Comune.

3. 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.

4. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

5. Se il permesso di costruire è rilasciato "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate, la quota degli OO.UU., trattandosi di sanzione amministrativa, non può essere rateizzata bensì deve essere corrisposta in un'unica soluzione.

#### **TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

##### **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 allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali.

2. Gli "OO.UU." sono computati sulla Volumetria in progetto ed espressi in €/mc. per le destinazioni d'uso residenziali compresi gli interventi di recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. 9/2003 e quelli finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/1998. (Per questi ultimi valgono le disposizioni della legge stessa che considera un volume virtuale).

Per le opere accessorie alla residenza, trattate nei successivi articoli, il contributo è computato sulla superficie effettivamente realizzata.

Per tutte le altre destinazioni d'uso gli OO.UU. sono computati secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento e nelle allegate tabelle.

3. Per gli interventi di nuova costruzione, progettati nel rispetto delle prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici, la volumetria e/o superficie da assoggettare a contributo è determinata tenuto conto delle prescrizioni fissate dalla legge regionale 28.05.2007, n. 13 riportate ai successivi commi.

4. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. (comma 1, art. 8, L.R. 13/2007).

5. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e dai rapporti di copertura. (comma 2, art. 8, L.R. 13/2007).

Ai fini dell'esclusione delle serre dal computo della volumetria di cui all'articolo 8 della L.R. 13/2007 si applicano i seguenti criteri:

a) la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60%;

b) la serra deve consentire un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio mediante il rispetto dei seguenti parametri:

– la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale confina (c.d. serra tampone);

– la generazione di un apporto termico gratuito derivante da un'adeguata esposizione alla radiazione solare<sup>10</sup> (c.d. serra captante);

c) la serra non deve compromettere il rispetto del rapporto aero-illuminante degli ambienti interni confinanti e non può essere adibita alla permanenza di persone;

d) la superficie vetrata apribile della serra deve essere pari o superiore alla superficie finestrata che si affaccia sulla stessa, maggiorata di un ottavo della superficie del pavimento della serra medesima;

e) il surriscaldamento deve essere controllato mediante sistemi di schermatura delle superfici vetrate e con l'apertura degli elementi vetriati;

f) la presenza della serra non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti. In tal caso devono essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;

g) all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento.

#### **Articolo 6 – Interventi residenziali.**

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della volumetria in progetto così come definita dalla normativa comunale vigente e con le specificazioni contenute nelle premesse al paragrafo "casi particolari".

Le tabelle allegate al presente regolamento definiscono l'entità del contributo espresso in €/mc..

2. Per gli interventi di ristrutturazione, che interessino solo una parte del fabbricato e per i quali non sia possibile individuare il Volume 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 e il costo unitario medio di un edificio residenziale determinato annualmente dal Comune in relazione ai valori comunicati dall'ISTAT.

$$\text{Volume virtuale mc.} = \frac{\text{Costo dell'intervento}}{\text{Costo unitario a mc. delle nuove costruzioni}}$$

3. Agli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, ristrutturazione, frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, si applica, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un contributo forfetario del valore stimato in modo sintetico per le zone di espansione così come definito nelle tabelle allegate.

4. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due unità senza modifica dei prospetti, il volume sul quale applicare il contributo di costruzione è quello relativo alla nuova unità immobiliare dove vengono realizzati nuovi impianti e servizi. Se vengono modificati i prospetti all'intero volume sono applicate le tariffe della ristrutturazione.

5. Il frazionamento di una unità immobiliare in 3 unità è soggetta al pagamento del contributo di costruzione assumendo l'intero volume interessato dall'intervento.

#### **Articolo 7 - Realizzazione della prima abitazione.**

1. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica purché, come prescritto dal 2° comma dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, sussistano i requisiti di settore.

2. Gli interventi edilizi per la realizzazione della prima abitazione sono soggetti al solo contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con le riduzioni di cui alla Tabella C della delibera regionale n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e s.m.i., alle seguenti condizioni:

-non possedere nell'ambito della competente Provincia un alloggio idoneo alle proprie esigenze familiari (numero dei vani pari al numero dei componenti familiari più uno);

-altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

-contenere la superficie dell'abitazione oggetto dell'intervento entro i 95 mq utili al netto del box e vani accessori non abitabili (cantine, cantinole e ripostigli, centrali termiche);

-prevedere una altezza netta interna dei locali abitabili non superiore a ml 2,70 e ml 2,40 per i vani accessori non abitabili.

3. L'assenza di proprietà immobiliari di qualunque tipo dovrà essere autocertificata dall'avente titolo del permesso di costruire ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 comma 3 e combinato art. 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i..

#### **Articolo 8 – Edilizia economica e popolare.**

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23.12.1996, n. 662 dall'articolo 3, comma 63, è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, dei coefficienti di riduzione riportati nella Tab C allegata.

2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 380/2001, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, del coefficiente di riduzione 0,8 riportato nella Tab. C allegata.

3. I valori unitari, già calcolati con l'applicazione del parametro comunale e di quelli riduttivi di cui alla citata Tab. C, da applicare agli interventi edilizi sono riportati nelle tabelle allegate al presente regolamento.

#### **Articolo 9 – Recupero dei sottotetti e recupero funzionale dei rustici.**

1. Il recupero dei **sottotetti** a fini abitativi, realizzato con l'applicazione della L. R. 6 agosto 1998, n. 21, comporta la corresponsione:

- degli OO.UU. calcolati sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione definite nelle allegate tabelle;
- della quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, calcolata con le modalità previste per le nuove costruzioni. ( cfr. punto 5.1 della Circ. regionale 25/01/1999 n. 1/PET- pubblicata sul BUR n. 4 del 27/01/1999).

Il contributo di costruzione è ridotto del 50% quando le parti rese abitabili costituiscono pertinenza di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente.

2. Il recupero funzionale dei **rustici**, ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, applicate alla volumetria resa abitabile.

La quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato utilizzando il prezzario della Regione Piemonte.

Il contributo, OO.UU. e costo di costruzione, e' ridotto del 70%, quando le parti rese abitabili costituiscono ampliamento di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente.

3. Le condizioni per ottenere l'applicazione delle riduzioni, **sia per i sottotetti sia per i rustici**, dovranno essere dimostrate dal richiedente con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi legge.

4. Il recupero dei sottotetti e quello dei rustici è in tutti i casi soggetto al contributo di costruzione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una situazione oggettiva ben definita (il recupero del sottotetto o del rustico) a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici.

#### **Articolo 10 – Bassi fabbricati, rimesse, legnaie, depositi attrezzi.**

1. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie a quella principale quali box, legnaie depositi attrezzi ecc. a detti interventi si applica il contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) determinato nelle allegate tabelle.

2. Le autorimesse pertinenziali ad edifici residenziali, sono esenti nel limite del rapporto di 10 mq. ogni 100 mc. di volume dell'edificio. Ai fini della verifica di tale rapporto devono essere dedotte le superfici esistenti destinate a box e/o autorimessa.

3. Come precisato nel precedente art. 2 sono esenti gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

#### **Articolo 11 – Interventi per attività produttive.**

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

2. Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", non esenti ex art. 17, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e per gli interventi di "sostituzione" il contributo è pari al 50% di quello determinato nelle allegare tabelle per gli interventi di nuova costruzione.

3. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

4. Il contributo di cui al precedente comma 3 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo forfettario pari al 50% della somma del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Il contributo di cui al precedente comma 3 non è dovuto nel caso di interventi di ristrutturazione ed ampliamento su edifici già dotati delle infrastrutture per il trattamento e smaltimento dei rifiuti.

6. Agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale.

#### **Articolo 12 – Piani per insediamenti produttivi.**

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato con applicazione, ai valori relativi agli interventi ricadenti in aree soggette alla libera edificazione, dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà, come riportato nella Tab. C allegata.

#### **Articolo 13 – Impianti di distribuzione carburanti su aree private.**

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

- applicando la tariffa relativa alle attività commerciali alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori e alla superficie della proiezione in pianta delle pensiline realizzate a copertura dell'area erogazione carburanti;

- secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio, anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito, ecc.

#### **Articolo 14 – Interventi per attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali.**

1. Per le costruzioni destinate ad attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali, il contributo è determinato sulla base delle allegare tabelle; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolata

a metro quadrato di superficie netta complessiva di pavimento compresi i piani seminterrati o interrati e i soppalchi ove sia prevista una presenza anche temporanea di persone.

2. Per la destinazione d'uso commerciale l'onere tariffa riportato nelle allegate tabelle è riferito alle superfici di vendita comprese le eventuali gallerie (ad esempio quelle dei centri commerciali). Alle superfici accessorie destinate a magazzini, depositi, movimentazione, carico-scarico ecc. il contributo è ridotto al 50%.

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

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

#### **Articolo 15 – Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture sportive.**

1. Agli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture destinate allo svago e al tempo libero quali campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, gazebo ecc. si applica un contributo forfetario comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato sulla base delle allegate tabelle.

#### **Articolo 16 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e recinzioni.**

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della tabella allegata. Rientrano in questa categoria tutti gli interventi che interessano la modificazione del suolo (piazze, spianamenti, strade private ecc.) e che non prevedono alcun tipo di edificazione; sono escluse la realizzazione di marciapiedi, la posa di tombini, cordoli ecc..

2. Il contributo per la realizzazione di recinzioni è stabilito in €/ml. con l'applicazione delle tariffe riportate nelle tabelle allegate distinte per entità fino a ml. 50 e superiore a ml. 50.

#### **Articolo 17 – Mutamento della destinazione d'uso.**

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8.07.1999, n. 19, art. 8, è oneroso anche in assenza di opere edilizie, e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.

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

3. Il contributo non è dovuto per i mutamenti di destinazione d'uso funzionali (senza opere edilizie) per unità immobiliari inferiori a 700 mc. alle condizioni di cui al comma 1, lett. a), articolo 48 dalla Legge Regionale 5.12.1977, n. 56. La compatibilità con le NTA del PRG deve sussistere anche in termini di verifica degli standard urbanistici; in tal caso anche se il mutamento d'uso senza opere interessa unità inferiori a 700 mc. dovranno essere soddisfatti gli standard mediante dismissione e/o monetizzazione.

4. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni destinate ad attività industriale o artigianale, turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi, nonché delle costruzioni realizzate in zone agricole con i benefici di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 (in precedenza art. 9 legge 10/77), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori è sempre dovuto il contributo di costruzione. (cfr. comma 3 art. 19 D.P.R. 380/2001).

5. Per i casi di cui al comma precedente il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

6.1. Residenziali:

6.1.1. abitazioni

6.1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

6.1.3. abitazioni rurali, residenze temporanee agrituristiche ad esclusione degli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti (che rientrano tra le attività commerciali);

6.2. Commerciali:

6.2.1.1. esercizi commerciali di vendita;

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

6.2.1.3. edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese le "scuole", le case di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;

6.2.1.4. depositi e magazzini non di vendita;

6.2.1.5. esercizi commerciali all'ingrosso;

6.2.1.6. autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;

6.2.1.7. agenzie immobiliari;

6.2.1.8. stazioni di servizio e distribuzione carburante;

6.2.1.9. impianti di autolavaggio.

6.3. Turistico-ricettive:

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

6.4. Direzionali:

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

6.4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;

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

6.4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;

6.4.5. sedi di giornali e periodici;

6.4.6. sedi di rappresentanza;

6.4.7. edifici ed attrezzature per il culto;

**6.5. Produttiva artigianale ed industriale:**

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

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

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

6.5.3.1. depositi e magazzini non di vendita;

**6.6. Agricola:**

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

6.6.2. serre fisse per culture aziendali

6.6.3. impianti per allevamenti

6.6.4. costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e

commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);

6.6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura.

**Articolo 18 – Varianti al permesso di costruire o alla DIA e/o SCIA**

1. Le varianti al permesso di costruire o alla DIA e/o SCIA, presentate entro i termini di validità del titolo abilitativo, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.

2. All'eventuale incremento di volume o superficie, saranno applicate, all'entità in ampliamento, le tariffe in vigore alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA in variante.

3. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione degli oneri determinati per la nuova destinazione, in vigore alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero al momento della presentazione della DIA e/o SCIA in variante, al netto di quanto versato per la destinazione d'uso originaria.

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

**Articolo 19 – Interventi edilizi non ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo**

1. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA e/o SCIA.

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione viene ricalcolato con le seguenti modalità:

- a) il volume (o la superficie) non realizzato è individuabile:

su questa entità è dovuta la differenza tra il contributo determinato in sede di rilascio del provvedimento originario e quello determinato applicando le tariffe vigenti;

- b) la parte non ultimata non può essere misurata geometricamente:

si stima l'entità, in percentuale, dei lavori ancora da realizzare a completamento rispetto al totale; l'entità del contributo, calcolato sull'intero immobile applicando le tariffe in vigore alla data del rilascio del nuovo permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della nuova DIA e/o SCIA, sarà ridotto all'entità pari ai lavori ancora da eseguire.

Es: (intervento totale = 400 mc., onere tariffa in vigore € 20,00/mc ; entità dei lavori da realizzare a scadenza avvenuta =20%; contributo dovuto: 400 x 20% x 20,00).

#### **Articolo 20 – Fabbricati rurali non in esenzione**

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

- a) per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
- b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
- c) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola;

2. l'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente a nuovi interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è determinata:

- per le strutture di servizio alla voce "STRUTTURE AGRICOLE" della tabella "DESTINAZIONI D'USO SPECIALI" costituente all. n. 6 del presente regolamento; in caso di interventi di ristrutturazione, il contributo per opere di urbanizzazione è ridotto del 50% (pari alla metà di quanto determinato per le nuove costruzioni);

- per i fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola alla voce "RESIDENZE DI SERVIZIO AGRICOLE" della tabella "DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE" costituente all. n. 5 del presente regolamento; per le residenze è dovuto il costo di costruzione.

#### **Articolo 21 – Fabbricati ex rurali**

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

1.1 **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:

1.1.1. **gli edifici abitativi**: l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.

1.1.1.1. **gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977** (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di

là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.

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

1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale quando si tratta di fabbricati pertinenziali all'abitazione principale.

1.2 **Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE** tra i quali occorre distinguere:

1.2.1. **gli edifici abitativi**: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

1.2.1.1 **edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977**: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

1.2.1.2 **edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977**: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

1.2.2. **gli altri fabbricati**: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

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

## **Articolo 22 – Scomputo e realizzazione delle opere di urbanizzazione**

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

2. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, (soglia comunitaria per realizzazione OO.PP.) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. A tal fine, il Comune e il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito di apposite convenzioni, il rapporto contrattuale.

### **Articolo 23 – 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 determinato mediante computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della Regione Piemonte.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente 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 presente regolamento.
4. 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 di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione lavori.

### **Articolo 24 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente alla stipula della convenzione.
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.
3. La fidejussione di cui al precedente comma dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore: "il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. "
4. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.
5. Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.
6. Le singole convenzioni potranno contenere ulteriori e specifiche indicazioni atte a tutelare l'Ente nei confronti del soggetto attuator.

### **TITOLO III – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

#### **Articolo 25 – Quota di contributo afferente il costo di costruzione.**

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

#### **Articolo 26 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, del D.M. 801/77 e delle deliberazioni del Consiglio Regionale con le quali è stato stabilito il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, sono state individuate le aliquote da applicare alle diverse classi di edifici e proposte ai Comuni le aliquote da applicare agli interventi edilizi diversi dalla residenza.

2. Per tutte le nuove costruzioni a destinazione **residenziale** o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, (art. 9 del D. M. 801/1977) si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art. 11 D.M. n. 801 del 10/05/1977) applicando le aliquote determinate dalla Regione con la D.C.R. 345-19066 del 10/12/1996 ed il costo base aggiornato annualmente dal Comune.

3. Per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali a destinazione **non residenziale** o che comunque eccedono il 25% della destinazione residenziale negli edifici misti, si applicheranno le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte.

- edifici di interesse turistico: 4%;
- edifici commerciali: 5%;
- edifici a carattere direzionale: 7%.
- campi tennis, piscine, aree di sosta camper e roulotte, gazebo ecc: 5%
- autorimesse e tettoie: 5%.
- per gli impianti di distribuzione carburanti: 5% (computo relativo alla sola superficie commerciale come definita per l'applicazione degli OO.UU.).

#### **Articolo 27 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.**

1. Per gli interventi su edifici esistenti, **diversi dalla residenza**, il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi calcolato sulla base del prezzario della Regione Piemonte e applicando le aliquote del precedente articolo.

2. Per gli interventi su immobili esistenti a destinazione **residenziale**, esclusa la demolizione con ricostruzione che va considerata nuova costruzione con applicazione del D.M. 801/77, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione stimato sulla base di computo metrico redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte.

3. Sono da considerarsi, interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (es.fienili), recupero dei rustici, trasformazione di locali a destinazione accessoria in locali a destinazione principale della stessa categoria.

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

#### **Articolo 28 – Varianti e interventi edilizi non ultimati entro i termini**

1. Le varianti ai permessi di costruire onerosi, oppure a DIA (o SCIA) onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante e sia con DIA (o SCIA) di variante, comportano la corresponsione del costo di costruzione riferito alle opere oggetto di variazione rispetto all'originario atto di assenso indipendentemente che siano o meno dovuti oneri di urbanizzazione.

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

3. Nel caso in cui il permesso di costruire sia decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso (ovvero a DIA e/o SCIA) ed in tale circostanza occorre procedere al calcolo del costo di costruzione nuovamente dovuto.

Operativamente si individua la seguente casistica:

- realizzata solo la struttura esclusi muri perimetrali ed interni:

    differenza tra quanto dovuto in origine e quanto dovuto con applicazione del costo vigente (i conteggi sono redatti sul prospetto del D.M. 801/77);

- la parte non ultimata non può essere misurata geometricamente:

    si stima l'entità, in percentuale, dei lavori ancora da realizzare;

il contributo relativo a tale entità sarà costituito dalla differenza tra quello stimato considerando il costo unitario in vigore e quello stimato considerando il costo unitario applicato per la determinazione originaria.

#### **TITOLO IV – AGEVOLAZIONI**

##### **RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

##### **SANZIONI AMMINISTRATIVE**

##### **PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

#### **Articolo 29 – Agevolazioni**

1. Ai sensi del comma 7, art. 52 della L.R. 56/77 per interventi relativi a fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, che prevedono la conservazione e il ripristino di elementi costruttivi con l'uso di materiali tipici locali (coperture in legno e manti in lose, zoccolature in pietra ecc.), il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato:

- per gli edifici esistenti senza tenere conto, in sede di computo metrico, dei maggiori costi di tali materiali rispetto a quelli tradizionali;

- per i nuovi edifici applicando la riduzione del 10% sulla somma dovuta a titolo di contributo sul costo di costruzione.

2. Per i piazzali e le trasformazioni del suolo che prevedono l'utilizzo di materiali drenanti in alternativa a quelli impermeabili il contributo è ridotto del 20%.

3. Al fine di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione è ridotto, nei casi in cui l'intervento in progetto preveda il

rispetto dei requisiti prestazionali finalizzati a ridurre i consumi energetici. L'entità della riduzione è determinata in relazione al raggiungimento di determinati punteggi di merito stabiliti nell'Allegato Energetico Ambientale approvato dal Comune e allegato al Regolamento Edilizio Comunale o comunque contenuti nell'allegato Energetico Ambientale tipo approvato dalla Provincia di Torino;

- l'agevolazione è determinata nella misura dell'1% per ogni punto, sino alla misura massima del 50%;

- chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energetico Ambientale;

- il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità, previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla relazione tecnica. La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione più gli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

#### **Articolo 30 – 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; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data di presentazione della domanda di restituzione.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo all'entità non realizzata.

3. In caso di permesso di costruire convenzionato le modalità per il rimborso di somme pagate è regolamentato in convenzione.

#### **Articolo 31 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.**

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art. 42, del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

a) L'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b) L'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) L'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento presso uno sportello bancario, anche se diverso da quello di tesoreria comunale oppure presso un ufficio postale.

### **Articolo 32 – Permesso di costruire in sanatoria.**

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

2. Per i permessi “gratuiti” ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di PRGC, per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione ed il costo di costruzione, il contributo di costruzione è dovuto in misura pari. Per i permessi di costruire “gratuiti” per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.

3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato e il progetto di “sanatoria”.

4. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali a essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare “a sanatoria” per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle individuate nel presente regolamento.

5. Per i permessi di costruire onerosi e “di conservazione”, cioè non in sanatoria ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure, ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., trattandosi di “sanatoria giurisprudenziale” la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria.

6. Nel caso di interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del DPR 380/01 e s.m.i. eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività è previsto, se dovuto in base alle caratteristiche dell'intervento edilizio, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre che delle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 del citato D.P.R.





Tabella A- Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento teorico di 2.000 ab.

opere di urbanizzazione primaria	1 2 3 4 5 6						note
	incidenza unità fisica per unità di superficie	quantità di infrastruttura	costo unitario infrastrut.	costo totale infrastrut.	costo medio per abitante	costo a mc. edificabile	
sistema viario pedonale e veicolare	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,15	m <sup>2</sup> 30.000	55	1.650.000	€ 825	€ 6,88	
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	ml/m <sup>2</sup> 0,015	ml 3.000	580	1.740.000	€ 870	€ 7,25	compresa quota per depuraz.
opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	ml/m <sup>2</sup> 0,015	ml 3.000	202	606.000	€ 303	€ 2,53	
spazi di sosta e parcheggio	—	—	—	—	€ 223	€ 1,85	vedi tab. B per computo
reti ed impianti per la pubblica illuminazione	ml/m <sup>2</sup> 0,015	ml 3.000	220	660.000	€ 330	€ 2,75	

<b>Costo parziale opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>€ 2.551</b>	<b>€ 21,25</b>
--	----------------	----------------

oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:

l) sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono: corrisposti direttamente alle società erogatrici

a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico;

c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;

5% di € 2.551 =	€ 128	€ 1,59
-----------------	-------	--------

<b>Costo totale opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>€ 2.678</b>	<b>€ 22,80</b>
--	----------------	----------------

Tabella B- Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 2.000 ab.

opere di urbanizzazione secondaria	standard urbanistici di progetto																costo per mc. edificabile
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	tassi di scolarizz. (% su popolazz. totale)	utenti per 2000 abitanti	n. sez. per soddisfare utenti colonna 3	utenti serviti	superficie minima per utente	superficie minima dell'infrastruttura	costo infrastrutture per unità di superficie	costo medio infrastrutture	costo medio per raggruppamento	sup. minima per intervento	costo medio unitario per acquisto area	costo totale per acquisto area	costo totale per interventi (10+13)	costo medio per abitante			
infrastrutture scolastiche	asili nido	1,85	37	-----	50	10	500	1.491,00	745.500	3.354.860	5.000	47,00	235.000	€ 1.795	€ 14,96		
	scuole materne	3	60	2	60	6,67	400	1.299,00	519.600								
	scuole elementari	9,7	194	8	200	7,08	1.420	788,00	1.118.960								
	scuole medie	5,12	102,4	5	125	9,61	1.200	809,00	970.800								
attrezzature verde e sport	giardini e parchi pubblici						16.000	25,00	400.000	20.000				€ 882	€ 7,35		
	impianti sportivi						4.000	106,00	424.000					€ 1.099	€ 9,15		
attrezzature civiche	mercati; delegazioni comunali; centri civici, culturali, socio-sanitari						2.500	766,00	1.915.000	6.000				€ 223	Conteggio effettuato ai fini della verifica degli standard: costo riportato in Tab. A		
	spazi di sosta e parcheggio						5.000	42,00	210.000	5.000				€ 3.775	€ 31,46		
<b>Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria</b>																	
oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:																	
a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale: b) impianti di smaltimento di rifiuti solidi: c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiumi e laghi: d) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno:																	
5% di 3.775 = € 2,36																	
<b>Costo globale opere di urbanizzazione secondaria</b>																	
<b>€ 33,80</b>																	

CALCOLO DEL PARAMETRO COMUNALE

- a) Popolazione anno 2001 = 988
- b) Popolazione anno 2011 = 1.055
- c) hm. (capoluogo) = 394

1. calcolo dei parametri sulla base dei sub a), b), d, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 da applicare alla stima delle Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie

1.1 Popolazione 2011 = 1.056

Parametro a1 = 0,7

1.2 
$$\frac{(\text{Pop. 2011}) \text{ 1.055 - (\text{Pop. 2001}) \text{ 988}}{(\text{Pop. 2001}) \text{ 988}} \text{ v.} 6,78\%$$

Parametro a2 = 1,0

1.3 hm. (capoluogo) = 394

Parametro b = 1

OO.UU. 1a

Parametro d1 = 0,9

1.4 Pop. 2011 = 1.055

OO.UU. 2a

Parametro d2 = 0,9

Param. OO.UU. 1 a =  $a1 \times a2 \times b \times d1 =$  0,63

Param. OO.UU. 2 a =  $a1 \times a2 \times b \times d2 =$  0,63

Param. OO.UU. 1 a =  $a1 \times a2 \times b =$  0,70

Param. OO.UU. 2 a =  $a1 \times a2 \times b =$  0,70

} da applicare alle attività produttive di cui all' ALL. 7

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

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche	
		oneri di urbanizzazione		tipo di intervento	
		primaria	secondaria	coef	
insediamenti residenziali	<p>a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione interne al centro storico intervenuti limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso</p> <p>2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso</p> <p>3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso</p> <p>4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso</p> <p>b) aree di completamento: con if (indice fondiario netto)</p> <p style="margin-left: 40px;">if ≤ 1,00 mc/mq 1,00 &lt; if &lt; 2,00 mc/mq if &gt; 2,00 mc/mq</p> <p style="margin-left: 40px;">it ≤ 1,00 mc/mq 1,00 &lt; it ≤ 1,50 mc/mq it &gt; 1,50 mc/mq</p> <p>g) aree di espansione: con it (indice territoriale)</p>	0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7
		0,8	0,8		
insediamenti direzionali	<p>edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 17 del DPR 380/2001</p>	1	1	interventi non ricadenti su aree "167" ma convegnati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R.380/2001	0,8
		0,8	0,8		
insediamenti commerciali	<p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p>	0,3	0,3		
		0,25	0,25		
insediamenti produttivi	<p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</p> <p>zone industriali di riordino</p> <p>zone industriali di nuovo impianto attrezzato</p> <p>impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strum. urbanistici)</p> <p>zone artigianali di riordino</p> <p>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</p>	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
		0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
insediamenti artigianali	<p>zone industriali di riordino</p> <p>zone industriali di nuovo impianto attrezzato</p> <p>impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strum. urbanistici)</p> <p>zone artigianali di riordino</p> <p>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</p>	0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex art 27 Legge 865/1971 con diritto di superficie	0,8
		1	1		
		0,8	0,8		
		0,8	0,8		
		1	1		

Comune di **Grosso (Torino)**DETERMINAZIONE  
DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

		1	2	3	4	5
		Abitanti (o mc.) ancora insediabili in ogni area	percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale	costo medio dell'infrastruttura (vedi tab A)	percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuovi interventi	5 = 4x3x2
Tessuto edilizio esistente	sistema viario pedonale e veicolare		9%	€ 6,88	20%	0,12
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			€ 7,25	20%	0,13
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			€ 2,53	35%	0,08
	spazi di sosta e parcheggio			€ 1,85	70%	0,12
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			€ 2,75	40%	0,10
Area di completamento	sistema viario pedonale e veicolare		45%	6,88	50%	1,55
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			7,25	60%	1,96
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			2,53	60%	0,68
	spazi di sosta e parcheggio			1,85	50%	0,42
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			2,75	40%	0,50
Area di espansione	sistema viario pedonale e veicolare		46%	6,88	100%	3,16
	rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi			7,25	100%	3,34
	opere di presa,adduzione e reti distribuzione acqua			2,53	100%	1,16
	spazi di sosta e parcheggio			1,85	100%	0,85
	reti ed impianti per la pubblica illuminazione			2,75	100%	1,27
Totale parziale			100%			15,42
6	Costo analitico indiretto	6 =	4x3x2			15,42
7	Oneri indotti	7 =	5% di 6			0,77
8	Totale parziale	8 =	6 + 7			16,20
9	Parametro Comunale	9 =	a1 x a2 x b x d1			0,63
10	Incidenza OO.UU. per mc.	10 =	8x 9	valore a METRO CUBO		€ 10,20
11	Costo per abitante da utilizzare per il computo degli OO.UU. delle destinazioni di cui al primo e secondo comma dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (1 ab. = mc. 120)	11 =	8 x 120			€ 1.943,53

Comune di **Grosso (Torino)**DETERMINAZIONE  
DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE SECONDARIA

		1	2	3	4	5
		Abitanti ( o mc. ) ancora insediabili in ogni area	percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale	costo medio dell'infrastruttura (vedi tab B)	percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuovi interventi	5 = 4x3x2
Tessuto edilizio esistente	infrastrutture scolastiche		9%	14,96	10%	0,13
	attrezzature verde e sport			7,35	20%	0,13
	attrezzature civiche			9,15	10%	0,08
Area di completamento	infrastrutture scolastiche		45%	14,96	50%	3,37
	attrezzature verde e sport			7,35	40%	1,32
	attrezzature civiche			9,15	25%	1,03
Area di espansione	infrastrutture scolastiche		46%	14,96	100%	6,88
	attrezzature verde e sport			7,35	90%	3,04
	attrezzature civiche			9,15	90%	3,79
Totale parziale			100%			19,78
6	Costo analitico indiretto	6 =	4x3x2			19,78
7	Oneri indotti	7 =	5% di 6			0,99
8	Totale parziale	8 =	6 + 9			20,77
9	Parametro Comunale	9 =	a1 x a2 x b x d1			0,63
10	Incidenza OO.UU. per mc.	10 =	8 x 9	valore a METRO CUBO		€ 13,10
11	Costo per abitante da utilizzare per il computo degli OO.UU. delle destinazioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (1 ab. = mq. 120 )	11 =	8 x 120			€ 2.492,40

Comune di **Grosso (To)**

**DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (€/MC.)**

	ONERI BASE €/MC.			parametri tab C regionale			ONERI PARAMETRATI €/MC.			AREE DI P.R.G.
	I^	II^	I+II	I^	II^	I+II	I^	II^	I+II	
NUOVE COSTRUZIONI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE				1,0	1,0	10,2	10,2	13,1	23,3	TUTTE
RISTRUTTURAZIONI				1,5	1,0	15,3	13,1	13,1	28,4	*
FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI				0,5	0,5	5,1	6,6	11,7		TUTTE
AMPLIAMENTI				0,4	0,4	4,1	5,2	9,3		TUTTE
SOTTOTETTI				1,0	1,0	10,2	13,1	23,3		TUTTE
RECUPERO DEI RUSTICI (L.R. 9/2003)				0,4	0,4	4,1	5,2	9,3		TUTTE
EDILIZIA PUBBLICA (valori parametrati corretti con i coeff. di riduzione della tab C regionale)				0,7	0,8	7,1	9,2	16,3		TUTTE
PRIMA ABITAZIONE				0,8	0,8	8,2	10,5	18,6		TUTTE
RESIDENZE A SERVIZIO di attività produttive e/o commerciali				0,7	0,7	7,1	9,2	16,3		TUTTE
RESIDENZE DI SERVIZIO AGRICOLE non esenti art. 17 DPR 380/2001				1	1	10,2	13,1	23,3		TUTTE
				0,7	0,7	7,1	9,2	16,3		TUTTE
				1	1	10,2	13,1	23,3		TUTTE
				1,0	1,0	10,2	13,1	23,3		TUTTE
				0,5	0,5	5,1	6,6	11,7		TUTTE
				0,4	0,4	4,1	5,2	9,3		TUTTE
				1,0	1,0	10,2	13,1	23,3		TUTTE
				0,3	0,3	3,1	3,9	7,0		TUTTE
				0,7	0,8	7,1	9,2	16,3		TUTTE
				0,8	0,8	8,2	10,5	18,6		TUTTE
				0,8	0,8	8,2	10,5	18,6		TUTTE
				0,7	0,7	7,1	9,2	16,3		TUTTE
				1	1	10,2	13,1	23,3		TUTTE
				0,7	0,7	7,1	9,2	16,3		TUTTE
				1	1	10,2	13,1	23,3		TUTTE

\* Il valore è da utilizzare per le sole aree di ESPANSIONE e solo ai fini della verifica dell'equivalenza tra monetizzazione e realizzazione diretta delle opere in sede di PEC e/o PDC convenzionato

**Comune di Grosso (To)**

**DESTINAZIONI D'USO SPECIALI**

	valori assunti per il calcolo				valori definitivi			AMBITI E/O AREE DI P.R.G.	
	urbanizzazione		coeff. di riduzione	urbanizzazione					
	I <sup>^</sup>	II <sup>^</sup>		I <sup>^</sup>	II <sup>^</sup>	totale			
ACCESSORI ALLA RESIDENZA: superfici addizionali per verande, servizi igienici, chiusura di logge e porticati	10,20	13,10	*	0,40	4,08	5,24	9,32	€/MC.	TUTTE
CIRCOLI PRIVATI culturali, sportivi, associazioni varie	10,20	13,10	*	0,80	8,16	10,48	18,64	€/MC.	TUTTE
	40,81	13,09	***	0,20	8,16	2,62	10,78	€/mq	TUTTE
ASILI NIDO PRIVATI	10,20	13,10	*	0,30	3,06	3,93	6,99	€/MC.	TUTTE
LOCALI RIMESSA VEICOLI (sono escluse le superfici L. 122/89 art. 9 e L. 1150/42 art. 41 sexies)	10,20	13,10	*	0,20	2,04	2,62	4,66	€/MC.	TUTTE
	9,07	3,88	**	1,00	9,07	3,88	12,95	€/mq	TUTTE
LEGNAIE, TETTOIE APERTE PER DEPOSITO E STOCCAGGIO MATERIALI ED ATTREZZI A SERVIZIO della residenza di attività produttive di attività comm. direz. turist.	10,20	13,10	*	0,20	2,04	2,62	4,66	€/mq	SPECIFICHE
	9,07	3,88	**	0,30	2,72	1,16	3,88		
	40,81	13,09	***	0,20	8,16	2,62	10,78		
PISCINE, CAMPI TENNIS, BARBECUE, GAZEBO, ad esclusivo uso privato MANEGGI CHIUSI impianti aperti al pubblico	40,81	13,09	***	0,20	8,16	2,62	10,78	€/mq	TUTTE
	40,81	13,09	***	0,30	12,24	3,93	16,17		
STRUTTURE AGRICOLE (escluse residenze e/o suoi accessori e pertinenze) realizzate da soggetti non esenti art. 17 DPR 380/2001	9,07	3,88	**	0,70	6,35	2,71	9,06	€/mq	AGRICOLA
	9,07	3,88	**	0,20	1,81	0,78	2,59		
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO A CARATTERE NON EDIFICATORIO (spianamenti, strade private, aree scoperte dei distributori carburanti, piazzali destinati al rimessaggio, aree per maneggio ecc.)	9,07	3,88	**	0,06	0,54	0,23	0,78	€/mq	TUTTE
	9,07	3,88	**	0,04	0,36	0,16	0,52		
	9,07	3,88	**	0,03	0,27	0,12	0,39		
	9,07	3,88	**	0,16	1,45	0,62	2,07		
RECINZIONI sviluppo lineare < ml.50 per ogni ml. in più	9,07	3,88	**	0,10	0,91	0,39	1,29	€/m. lineare 0,000	TUTTE
	9,07	3,88	**	0,10	0,91	0,39	1,29		
AREE SOSTA CAMPER E ROULOTTE	12,24	23,55	****	0,20	2,45	4,71	7,16	€/mq	SPECIFICHE

note: \* valori base residenziali \*\* valori base produttive punto 3.2 \*\*\* valori base commerciali con parametro comunale  
\*\*\*\* valori base turistiche con parametro comunale

0,000 i coeff derivano da 0,5 e 0,3 diviso 3 ipotizzando una base larghezza 30 cm. per trovare valore in Ml.

ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI (primo comma dell'art. 19 D.P.R. 380/2001)

destinazione d'uso	classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq./add.)	costo OO.UU. per unità di utenza €/mq		parametro h	costo OO. UU. per unità utenza e per attività produttiva		coeff. (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla colonna 7				costo opere di urbanizzazione secondaria moltiplicate con il coefficiente (K) €/mq.				costi totali €/mq.									
		prim.	sec.		prim. 3x5	second. 4x5	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	già corretti con parametro comunale (All. 1)				zone produttive di riordino					
															20	21	22	23	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		
industriale	Classe A: dens. <150 mq/add.																							
	1. dens. < 40 mq/add.																							
	1.1 ind. trasf. mat. prime	1,2	9,3	0,9	0,9	1	1	0,9	0,9	1	8,4	8,4	9,3	9,3	30,1	30,1	31,1	31,1	24,1	24,1	24,9	24,9		
	1.2 ind. meccaniche	1	7,8	0,7	0,8	0,9	1	0,7	0,8	1	5,4	6,2	7,0	7,8	23,6	24,3	25,1	25,9	18,9	19,5	20,1	20,7		
	1.3 ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica	0,9	7,0	0,7	0,8	0,9	1	0,7	0,8	1	4,9	5,6	6,3	7,0	21,2	21,9	22,6	23,3	17,0	17,5	18,1	18,6		
	2. dens. 40 ÷ 70 mq/add.																							
	2.1 ind. trasf. mat. prime	0,8	6,2	1	1	1	1	1	1	1	6,2	6,2	6,2	6,2	20,7	20,7	20,7	20,7	16,6	16,6	16,6	16,6		
	2.2 ind. manifatturiere varie	0,7	5,4	0,7	0,8	0,9	1	0,7	0,8	1	3,8	4,3	4,9	5,4	16,5	17,0	17,6	18,1	13,2	13,6	14,1	14,5		
	3. dens. 70 ÷ 150 mq/add.																							
	3.1 ind. trasf. mat. prime	0,6	4,7	1	1	1	1	1	1	1	4,7	4,7	4,7	4,7	15,5	15,5	15,5	15,5	12,4	12,4	12,4	12,4		
	3.2 ind. manifatturiere varie	0,5	3,9	0,7	0,8	0,9	1	0,7	0,8	1	2,7	3,1	3,5	3,9	11,8	12,2	12,6	12,9	9,4	9,7	10,0	10,4		
	Classe B: dens. > 150 mq/add.																							
1.1 industrie trasformazione materie prime	0,5	4,5	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	6,5	6,5	6,5	6,5	5,2	5,2	5,2	5,2			
1.2 industrie manifatturiere varie	0,5	4,5	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	6,5	6,5	6,5	6,5	5,2	5,2	5,2	5,2			

Per gli interventi ricadenti in aree ex art 27 Legge 865/1971 agli OO.UU. dovranno essere applicati i coeff. riduttivi :  $\left\{ \begin{array}{l} 0,8 \text{ interventi su aree in diritto di superficie} \\ 0,9 \text{ interventi su aree in diritto di proprietà} \end{array} \right.$

I valori riportati, già corretti con il parametro comunale (ALL. 1), dovranno essere incrementati della quota di contributo relativo alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi pari al 50% degli OO.UU. I^ e OO.UU. II^ art. 11 del presente Regolamento e punto 3.5 delle norme generali della D.C.R. 179/4170 pag. 2046

**ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, DIREZIONALI** (secondo comma dell'art. 19 D.P.R. 380/2001)

tipi di attività	superficie netta	opere di urbanizzazione primaria ( * )		opere di urbanizzazione secondaria ( ** )		valori definitivi parametrati con Tab. C							
		parametro €/mq.		parametro €/mq.		nuovi interventi €/mq.			ristrutturazioni €/mq.				
		parametro	€/mq.	parametro	€/mq.	param.	I^	II^	totale	param.	I^	II^	totale
attività commerciali ( * ) ( ** )	S ≤ 200 mq.	1	40,81	1	13,09	1	40,8	13,1	53,9	0,5	20,41	6,543	€ 26,9
	200 mq < S ≤ 2000 mq.	1,2	48,98	1	13,09	1	49,0	13,1	62,1	0,5	24,49	6,543	€ 31,0
	S > 2000 mq.	1,5	61,22	1	13,09	1	61,2	13,1	74,3	0,5	30,61	6,543	€ 37,2
attività direzionali ( *** )	-----	1,5	61,22	1	13,09	1	61,2	13,1	74,3	0,5	30,61	6,543	€ 37,2
attività turistico-ricettive ( * ) ( **** )	-----	1	40,81	1	78,51	0,3	12,2	23,6	35,8	0,25	10,2	19,63	€ 29,8

( \* ) Si presume che per le attività commerciali e turistico-ricettive l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza € 1.943,53 per 120 mc. = € 1.943,53 per 30 mq. = € 64,78 al mq. corretto con parametro comunale ALL.1 0,63 € 40,81

( \*\* ) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondaria relative alla residenza € 2.492,40 per 120 mc. = € 2.492,40 per 30 mq. = € 83,08 x 1/4 = € 20,77 corretto con parametro comunale ALL.1 0,63 € 13,09

( \*\*\* ) Per le attività direzionali per le OO.UU. si presume un'incidenza pari a quella delle attività commerciali per S > 2000 mq.

( \*\*\*\* ) Si presume che per le attività turistico-ricettive l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. secondaria relative alla residenza

COMUNE DI GROSSO (TO)

QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (€/MC.)		ONERI PARAMETRATI €/MC.			AREE DI P.R.G.
		I^	II^	tot.	
NUOVE COSTRUZIONI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	aree sature, di completamento e di espansione	10,2	13,1	23,3	TUTTE
	* ai soli fini della verifica dell'equivalenza tra monetizzazione e realizzazione diretta delle opere in aree espansione	15,3	13,1	28,4	*
RISTRUTTURAZIONI	senza mutamento di destinazione d'uso e delle U.I.	5,1	6,6	11,7	TUTTE
FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI	senza modificazione dei prospetti	4,1	5,2	9,3	TUTTE
AMPLIAMENTI	senza incremento di unità immobiliari	4,1	5,2	9,3	TUTTE
	con incremento di unità immobiliari	10,2	13,1	23,3	
SOTTOTETTI	agibili ai sensi art. 24 DPR 380/2001	10,2	13,1	23,3	TUTTE
	con atto di vincolo comma 6 art. 3 L.R. 21/98	5,1	6,6	11,7	
	non agibili ai sensi DPR 380 ma accessibili e utilizzabili	4,1	5,2	9,3	
RECUPERO DEI RUSTICI (L.R. 9/2003)	con creazione di nuova unità immobiliare	10,2	13,1	23,3	TUTTE
	ampliamento di unità immobiliare (dichiarazione notaio)	3,1	3,9	7,0	
EDILIZIA PUBBLICA (valori parametrati corretti con i coeff. di riduzione della tab C regionale)	interventi con diritto di superficie	7,1	9,2	16,3	TUTTE
	interventi con diritto di proprietà	8,2	10,5	18,6	
	interventi convenzionati ai sensi artt. 17 e 18 D.P.R.380	8,2	10,5	18,6	
PRIMA ABITAZIONE	realizzata ai sensi art. 17 D.P.R. 380/2001	8,2	10,5	18,6	TUTTE
RESIDENZE A SERVIZIO di attività produttive e/o commerciali	ristrutturazione	7,1	9,2	16,3	TUTTE
	nuova costruzione	10,2	13,1	23,3	
RESIDENZE AGRICOLE non esenti art. 17 DPR 380/2001	ristrutturazione	7,1	9,2	16,3	TUTTE
	nuova costruzione	10,2	13,1	23,3	

ATTIVITA' PRODUTTIVE	valori definitivi €/mq.							
	zone di nuovo impianto attrezzato				zone produttive di riordino			
	numero di addetti				numero di addetti			
classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq./add.)	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	<50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000
Classe A: dens. <150 mq/add.								
1. dens. < 40 mq/add.								
1.1 ind. trasf. mat. prime	30,1	30,1	31,1	31,1	24,1	24,1	24,9	24,9
1.2 ind. meccaniche	23,6	24,3	25,1	25,9	18,9	19,5	20,1	20,7
1.3 ind. mecc. di precis., elettronica, ottica	21,2	21,9	22,6	23,3	17,0	17,5	18,1	18,6
2. dens. 40 ÷ 70 mq/add.								
2.1 ind. trasf. mat. prime	20,7	20,7	20,7	20,7	16,6	16,6	16,6	16,6
2.2 ind. manifatturiere varie	16,5	17,0	17,6	18,1	13,2	13,6	14,1	14,5
3. dens. 70 ÷ 150 mq/add.								
3.1 ind. trasf. mat. prime	15,5	15,5	15,5	15,5	12,4	12,4	12,4	12,4
3.2 ind. manifatturiere varie	11,8	12,2	12,6	12,9	9,4	9,7	10,0	10,4
Classe B: dens. > 150 mq/add.								
1.1 industrie trasformazione materie prime	6,5	12,2	12,6	12,9	5,2	5,2	5,2	5,2
1.2 industrie manifatturiere varie	6,5	6,5	6,5	6,5	5,2	5,2	5,2	5,2

ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, DIREZIONALI		valori definitivi da applicare in tutte le aree normative					
tipi di attività	superficie netta	nuove costruzioni €/mq.			ristrutturazioni €/mq.		
		I^	II^	totale	I^	II^	totale
attività commerciali	S < 200 mq.	40,8	13,1	53,9	20,4	6,5	26,9
	200 mq < S < 2000 mq.	49,0	13,1	62,1	24,5	6,5	31,0
	S > 2000 mq.	61,2	13,1	74,3	30,6	6,5	37,2
attività direzionali	-----	61,2	13,1	74,3	30,6	6,5	37,2
attività turistico-ricettive	-----	12,2	23,6	35,8	10,2	19,6	29,8

ACCESSORI ALLA RESIDENZA: superfici aggiuntive per verande, servizi igienici, chiusura di logge e porticati	€/MC.	4,08	5,24	9,32
---	-------	------	------	------

CIRCOLI PRIVATI culturali, sportivi,	all'interno di edifici	€/MC.	8,16	10,48	18,64
	strutt. specif. dest.	€/mq	8,16	2,62	10,78

ASILI NIDO PRIVATI	€/MC.	3,06	3,93	6,99
--------------------	-------	------	------	------

LOCALI RIMESSA VEICOLI esclusivo uso privato	€/MC.	2,04	2,62	4,66
	uso pubblico per auto, per bus ecc.	€/mq	9,07	3,88

LEGNAIE, TETTOIE APERTE PER DEPOSITO MATERIALI ED ATTREZZI A SERVIZIO della residenza di attività produttive di attività comm. direz. turist.	€/mq	2,04	2,62	4,66
	€/mq	2,72	1,16	3,88
	€/mq	8,16	2,62	10,78

STRUTTURE AGRICOLE (escluse residenze e/o suoi accessori e pertinenze) realizzate da soggetti non esenti art. 17 DPR 380/2001	€/mq	6,35	2,71	9,06
---	------	------	------	------

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO A CARATTERE NON EDIFICATORIO (spianamenti, strade private, aree scoperte dei distributori carburanti, piazzali destinati al rimessaggio, aree per maneggio ecc.)	Sup. < 100 mq. 100 mq. < Sup. < 1.000 mq. 1.000 mq. < Sup. < 10.000 mq. Sup. oltre 10.000 mq.	€/mq	2,59 0,78 0,52 0,39	TUTTE LE AREE

AREE SOSTA CAMPER E ROULOTTE €/mq.	superficie dell'area interessata	2,45	4,71	7,16	SPECIFICHE
------------------------------------	----------------------------------	------	------	------	------------

PISCINE, CAMPI TENNIS, BARBECUE, GAZEBO, MANEGGI CHIUSI €/mq.	ad esclusivo uso privato	8,16	2,62	10,78	TUTTE
	impianti aperti al pubblico	12,24	3,93	16,17	SPECIFICHE