



# **CITTA' DI ORBASSANO**

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

## **REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TESTO COORDINATO**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Arch. Valter MARTINO

IL SINDACO

Sig. Eugenio GAMBETTA

Approvato con D.C.C. n. 38 del 21/06/2011.

Successive modificazioni e integrazioni:

- D.C.C. n. 46 del 23/07/2012 *“Delibera C.C. n. 38 del 21/06/2011 ad oggetto: Aggiornamento dei contributi commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione da corrispondere per i permessi di costruire o per le denunce di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i.- precisazioni ed integrazioni”*;
- D.C.C. n. 40 del 08/06/2016 *“Modifiche al regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione – sperimentazione di forme di incentivazione ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001, come modificati dalla Legge 164/2014 – recepimento della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974”*

## INDICE

Indice .....	3
Titolo I – Disciplina generale .....	5
Articolo 1 – Oggetto .....	5
Articolo 2 – Tempo della determinazione del contributo .....	5
Articolo 3 – Procedimento .....	5
Articolo 4 – Tempi e modalità di pagamento .....	5
TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	6
Capo I – Degli oneri tabellari .....	6
Articolo 5 – Determinazione dell’importo .....	6
Articolo 6 – Esclusioni .....	6
Articolo 7 – Mutamento della destinazione d’uso .....	6
Articolo 8 – Varianti al Permesso di Costruire o alla Dichiarazione d’Inizio Attività .....	6
Articolo 9 – Interventi residenziali .....	7
Articolo 10 – Interventi non residenziali .....	7
Articolo 11 – Interventi per attività produttive .....	7
Articolo 12 – Interventi per attività commerciali .....	7
Articolo 13 – Interventi per attività turistico-ricettive .....	7
Articolo 14 - Interventi per attività direzionali .....	8
Articolo 15 – Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio .....	8
Articolo 16 – Destinazioni miste .....	8
Capo II – Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	8
Articolo 17 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	8
Articolo 18 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	8
Articolo 19 – Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo .....	8
Capo III - Della determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici .....	9
Articolo 20 – Sottotetti .....	9
Articolo 21 – impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile ...	9
Articolo 22 – Interventi in area agricola .....	9
Titolo III – Del costo di costruzione .....	9
Articolo 23 – Quota di contributo afferente al costo di costruzione .....	9
Articolo 24 – Esclusioni .....	9
Articolo 25 – Costo di costruzione relativo a nuovi edifici .....	9
Articolo 26 – Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti .....	10
Titolo IV – Della restituzione del contributo, delle sanzioni amministrative e delle concessioni in sanatoria .....	10
Articolo 27 – Restituzione del contributo .....	10
Articolo 28 – Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo .....	11
Articolo 29 – Permesso di costruire in sanatoria .....	11
Titolo V – Disposizioni transitorie .....	11
Articolo 30 – Disposizioni transitorie .....	11
Allegati .....	12
Tabella 1: Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli insediamenti residenziali .....	13
Tabella 2: Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli insediamenti produttivi .....	18

Tabella 3: Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle attività di cui al c. 2, art. 10, L. 28/01/1977 N. 10 .....	20
Contributo Straordinario: Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione .....	21

# TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

## ARTICOLO 1 – OGGETTO

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

## ARTICOLO 2 – TEMPO DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data di presentazione della Denuncia d'Inizio Attività.

## ARTICOLO 3 – PROCEDIMENTO

1. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Denuncia d'Inizio Attività sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Denuncia d'Inizio Attività è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo.
3. In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

## ARTICOLO 4 – TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, ove sia determinato in misura non superiore a 2.000,00 Euro, deve avvenire al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero per la Denuncia d'Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 2.000,00 Euro, deve avvenire alla data di presentazione della Comunicazione d'Inizio Lavori relativi al Permesso di Costruire, ovvero, per la Denuncia d'Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, superi il valore di Euro 4.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate ~~eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del Permesso di Costruire, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro dodici mesi dal rilascio, la quarta entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio del Permesso di Costruire~~ con i seguenti importi:
  - **la prima rata pari al 15% del totale da versare entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento;**
  - **la seconda pari al 20% entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla presentazione della Denuncia di inizio Attività;**
  - **la terza pari al 25% entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla presentazione della Denuncia di inizio Attività;**
  - **la quarta pari al 40% entro sessanta giorni dalla Comunicaizone di Fine Lavori e, comunque, non oltre diciotto mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e di presentazione della Denuncia d'Inizio Attività.<sup>1</sup>**
4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

---

<sup>1</sup> Comma così modificato con D.C.C. n. 40 del 08/06/2016

5. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.
6. 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 nei confronti di Enti Pubblici, 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.
7. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione, comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale, e maggiorata delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 in caso di ritardato od omesso pagamento.
8. 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.
9. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

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

### **CAPO I – DEGLI ONERI TABELLARI**

#### **ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, articolo 16.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è annualmente adeguato all'intervenuto aumento dei costi delle varie categorie di opere e materiali.
3. 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.

#### **ARTICOLO 6 – ESCLUSIONI**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380, articolo 17.

#### **ARTICOLO 7 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 08/07/1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. Si richiamano infine, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

#### **ARTICOLO 8 – VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DICHIARAZIONE D'INIZIO ATTIVITÀ**

1. Le varianti al Permesso di Costruire o alla Denuncia d'Inizio Attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinato l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 08/07/1999 n. 19, articolo 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Denuncia d'Inizio Attività in variante; per le altre si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

#### **ARTICOLO 9 – INTERVENTI RESIDENZIALI**

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume/s.u.l. reale dell'intervento calcolati in conformità alle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.
2. Per gli interventi di ristrutturazione di tipo B (rif. N. di A. P.R.G.C.), che interessino solo una parte del fabbricato e per i quali non sia possibile individuare il volume reale di cui al precedente comma 1, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato su un volume virtuale dato dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo parametrico di un edificio residenziale, stimato per l'anno 2011 in 300,00 Euro/mc ed adeguabile per gli anni successivi con determinazione dirigenziale all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
3. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazione d'uso indicate nelle N. di A. del P.R.G.C. con la dizione Residenza ® e con la dizione Attività Terziaria (T) limitatamente alle attività professionali di assistenza e supporto (progettazione, elaborazione dati, assistenza medica, ecc.) purché conservino i requisiti propri delle abitazioni e non superino la superficie utile lorda di 200 mq.

#### **ARTICOLO 10 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI**

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile lorda dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione di tipo B (rif. N. di A. P.R.G.C.) che interessino solo una parte del fabbricato, e per i quali non si possibile individuare la superficie di cui al precedente comma 1, il contributo è computato sulla superficie virtuale data dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo parametrico di un edificio non residenziale, stimato per l'anno 2011 in 1.000,00 Euro/mq ed adeguabile per gli anni successivi con determinazione dirigenziale all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato non residenziale.

#### **ARTICOLO 11 – INTERVENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazione d'uso indicate nelle N. di A. del P.R.G.C. con la dizione Attività Produttiva (P), nonché con la dizione Attività Terziaria (T), limitatamente ai servizi di interesse collettivo o generale pubblici o privati (ospedali, ricovero anziani, RSA, centri civici, ecc.).
3. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzione con Enti Pubblici.
4. Sono infine ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli impianti sportivi che sono ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali gli stadi e i palazzetti dello sport.

#### **ARTICOLO 12 – INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destiazioni d'uso indicate nelle N. di A. del P.R.G.C. con la dizione Attività Terziaria (T) e le attività di servizi privati non convenzionate con Enti Pubblici.

#### **ARTICOLO 13 – INTERVENTI PER ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE**

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base delle allegatte tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N. di A. del P.R.G.C. con la dizione Attività Terziaria (T), limitatamente alle attività ricettive alberghiere, e quelle relative ad attività espositive, congressuali e fieristiche, e ad attriti per lo spettacolo, compresi i cinema, i teatri, le discoteche e le sale da ballo, gli impianti per l'impiego del tempo libero, e gli impianti per la pratica sportiva che non rientrino nell'ipotesi di cui al precedente articolo 11, comma 4.

#### **ARTICOLO 14 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ DIREZIONALI**

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegatte tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N. di A. del P.R.G.C. con la dizione Attività Terziarie (T) limitatamente alle attriti professionali di assistenza e supporto (progettazione, elaborazione dati, assistenza medica, ecc.), non previste dal precedente articolo 9, comma 3.

#### **ARTICOLO 15 – ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO**

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

#### **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 destinazione principale.

### **CAPO II – DELLA 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 ad obbligarsi a realizzare con le procedure previste dal Codice dei Contratti, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 24 e 25, 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, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente 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 precedente articolo 4.
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 di rilascio del permesso stesso.

#### **ARTICOLO 19 – GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 50 %, 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 o sanzioni connesse.

### **CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI**

#### **ARTICOLO 20 – SOTTOTETTI**

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.
2. Le N. di A. del vigente P.R.G.C. distinguono i sottotetti in tre categorie: volume tecnico, volume accessorio e sottotetto agibile.

Ai sottotetti agibili vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 100% degli importi riferiti alle nuove edificazioni.

Ai sottotetti con le caratteristiche di volume accessorio vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 60% degli oneri riferiti alle nuove edificazioni.

I sottotetti con le caratteristiche di volume tecnico sono esclusi dal pagamento del contributo.

#### **ARTICOLO 21 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE A DESTINAZIONE COMPATIBILE**

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori e 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 22 – INTERVENTI IN AREA AGRICOLA**

1. Per gli interventi in area agricola realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale valgono le norme di cui all'art. 17, c.3, lett. a), d.P.R. 380/01, che prevedono l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione.
2. Per gli interventi in area agricola realizzati da soggetti che non rientrano nell'esonero suddetto valgono le tariffe allegate, con la sola eccezione dei fabbricati abitativi ed accessori ricadenti impropriamente in area agricola per i quali valgono le tariffe allegate relative alle aree ubicate nel tessuto edilizio esistente (cat. A.A1,B,C,C1,C2,C3,G).

### **TITOLO III – DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

#### **ARTICOLO 23 – QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o produttiva di servizi.

#### **ARTICOLO 24 – ESCLUSIONI**

2. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19, comma 1.

#### **ARTICOLO 25 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI**

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

2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o produttiva di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:
  - edifici di interesse turistico non di lusso: 4 %;
  - edifici come i precedenti in tutti gli altri casi: 6 %;
  - edifici commerciali: 5 %;
  - edifici a carattere direzionale: 10 %.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, con riferimento alla destinazione principale.
5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo 21 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

#### **ARTICOLO 26 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI ESISTENTI**

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato nel modo seguente:
  - a. per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
  - b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso: 4% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
  - c. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso: 6% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
  - d. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
  - e. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 10% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo.
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità sopra stabilite.
4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario Regionale OO.PP., ultimo aggiornamento.

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

#### **ARTICOLO 27 – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune, a seguito di formale richiesta dei privati, è tenuto al rimborso delle relative somme, con esclusione degli interessi.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.
4. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

#### **ARTICOLO 28 – SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, 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 all'escussione della polizza o in via coattiva per il recupero del contributo e delle relative sanzioni.

#### **ARTICOLO 29 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

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 e rapportate al contributo.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione sia di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

### **TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ARTICOLO 30 – 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 s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 - 8294.

## **ALLEGATI**

**TABELLA 1:**  
**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

		PARAMETRI		COEFF. RIDUZ.		COSTO BASE (*)		COSTO PER MC. DI COSTRUZ.		
		OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	OO.UU.	TOTALE
		1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	
		1	2	3	4	5	6	7 1x3x5	8 2x4x6	9 7+8
<b>A</b>	<b>AREE IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE SOGGETTO AD OPERAZIONI DI CONSERVAZIONE, RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (Categorie A, A1, B, C, C1, C2, C3, G e G1 con destinazione residenziale)</b>									
<b>A.1</b>	<b>Interne al Vecchio Nucleo ( da 8.1.1 a 8.30.3)</b>									
A.1.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (**)	0,8	0,8	0,5	0,5	37,44	9,07	14,98	3,63	18,60
A.1.B	Soggetti a Piano di Recupero Obbligatorio	0,8	0,8	0,6	0,6	37,44	9,07	17,97	4,35	22,32
A.1.C	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
<b>A.2</b>	<b>Esterne al Vecchio Nucleo</b>									
A.2.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (**)	0,8	1	0,8	0,5	37,44	9,07	23,96	4,54	28,50
A.2.B	Soggetti a P.d.R. ed aree da 14.1.1 a 14.1.20 (cascine) con P.d.R.	0,8	1	0,8	0,7	37,44	9,07	23,96	6,35	30,31
A.2.C	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51

**NOTE**

(\*) corretto dai parametri di cui alle Tabelle A, B, D della DCR 179/CR - 4170 del 26/5/77 (parametro totale pari a 1,1).

(\*\*) modificato con D.C.C. n. 40 del 08/06/2016.

		PARAMETRI		COEFF. RIDUZ.		COSTO BASE (*)		COSTO PER MC. DI COSTRUZ.		
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	TOTALE
		1	2	3	4	5	6	7 1x3x5	8 2x4x6	9 7+8
<b>B</b>	<b>AREE DI COMPLETAMENTO (Categorie D, E)</b>									
<b>B.1</b>	<b>DISTRETTO 1 (Aree da 1.1.1 a 2.13.5.2)</b>									
	<b>Sottodistretto 1 (Aree da 1.1.1. a 1.38.3)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.1.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.1.B	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									
	<b>Con indice fondiario netto =&gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.1.C	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	0,8	0,9	0,9	0,9	37,44	9,07	26,96	7,35	34,30
B.1.D	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 2,00 &lt;=3,00 mc/mq</b>									
B.1.E	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,9	1	37,44	9,07	33,70	9,07	42,77
B.1.F	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 3,00 mc/mq</b>									
B.1.G	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	1,1	1,1	37,44	9,07	41,18	9,98	51,16
B.1.H	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1,2	1,2	37,44	9,07	44,93	10,88	55,81
	<b>Sottodistretto 2 (Aree da 2.1.1. a 2.13.5.2)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.1.I	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.1.L	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									
	<b>Con indice fondiario netto = &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.1.M	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.1.N	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51

**NOTE**

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,7 all'onere totale.

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere totale.

Per interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 è da applicarsi un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 dell' onere totale.

(\*) modificato con D.C.C. n. 40 del 08/06/2016.

		PARAMETRI		COEFF. RIDUZ.		COSTO BASE (*)		COSTO PER MC. DI COSTRUZ.		
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	TOTALE
		1	2	3	4	5	6	7 1x3x5	8 2x4x6	9 7+8
<b>B.2</b>	<b>DISTRETTO 2 (Aree da 3.1.1 a 6.6.1.2)</b>									
	<b>Sottodistretto 3 (Aree da 1.1.1. a 3.13.3)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.2.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.2.B	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									
	<b>Con indice fondiario netto = &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc./ mq.</b>									
B.2.C	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.2.D	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Sottodistretto 4 (Aree da 4.1.1. a 4.26.1.3)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.2.E	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,9	0,9	37,44	9,07	33,70	8,16	41,86
B.2.F	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto = &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.2.G	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.2.H	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Sottodistretti 5 e 6 (Aree da 5.1.1. a 6.6.1.2)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.2.I	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,7	0,7	37,44	9,07	26,21	6,35	32,56
B.2.L	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto = &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.2.M	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,9	0,6	37,44	9,07	33,70	5,44	39,14
B.2.N	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51

#### NOTE

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,7 all'onere totale.

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere totale.

Per interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 è da applicarsi un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 dell' onere totale.

(\*) modificato con D.C.C. n. 40 del 08/06/2016.

		PARAMETRI		COEFF. RIDUZ.		COSTO BASE (*)		COSTO PER MC. DI COSTRUZ.		
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	TOTALE
		1	2	3	4	5	6	7 1x3x5	8 2x4x6	9 7+8
<b>B.3</b>	<b>DISTRETTO 3 (Aree da 7.1.1 a 8.30.3)</b>									
	<b>Sottodistretto 7 (Aree da 7.1.1 a 7.9.3)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt;= 1,00 mc/mq</b>									
B.3.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.3.B	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.3.C	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.3.D	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	0,8	0,8	1	1	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
	<b>Sottodistretto 8 (Aree da 8.1.1 a 8.30.3)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt;= 1,00 mc/mq</b>									
B.3.E	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.3.F	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.3.G	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,7	0,7	37,44	9,07	26,21	6,35	32,56
B.3.H	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 2,00 mc/mq</b>									
B.3.I	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.3.L	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
<b>B.4</b>	<b>FRAZIONE TETTI VALFRE' (Aree da 17.1.1 a 17.6.2)</b>									
	<b>Con indice fondiario netto &lt; 1,00 mc/mq</b>									
B.4.A	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	1	1	0,8	0,8	37,44	9,07	29,95	7,26	37,21
B.4.B	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi	1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
	<b>Con indice fondiario netto &gt; 1,00 &lt;=2,00 mc/mq</b>									
B.4.C	Con Permesso di Costruire singolo o Convenzionato (*)	Non esistenti nel sottodistretto						Non esistenti nel sottodistretto		
B.4.D	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi									

**NOTE**

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,7 all'onere totale.

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere totale.

Per interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 è da applicarsi un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 dell' onere totale.

(\*) modificato con D.C.C. n. 40 del 08/06/2016.

		PARAMETRI		COEFF. RIDUZ.		COSTO BASE (*)		COSTO PER MC. DI COSTRUZ.							
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	TOTALE					
		1	2	3	4	5	6	7 1x3x5	8 2x4x6	9 7+8					
<b>C</b>	<b>AREE DI ESPANSIONE (Categoria F)</b>														
<b>C.1</b>	<b>DISTRETTO 1 (Aree da 1.1.1 a 2.13.5.2)</b>														
	<b>Sottodistretto 1 (Aree da 1.1.1. a 1.38.3.)</b>														
C.1.A	Con indice territoriale < 1,00 mc/mq						Non esistenti nel sottodistretto		Non esistenti nel sottodistretto						
C.1.B	Con indice territoriale => 1 <=1,5 mc/mq						1,4	1	1	1	37,44	9,07	52,42	9,07	61,49
	<b>Sottodistretto 2 (Aree da 2.1.1. a 2.13.5.2)</b>														
C.1.C	Con indice territoriale < 1,00 mc/mq						Non esistenti nel sottodistretto		Non esistenti nel sottodistretto						
C.1.D	Con indice territoriale = > 1 <=1,5 mc/mq						1,4	1	1	1	37,44	9,07	52,42	9,07	61,49
<b>C.2</b>	<b>DISTRETTO 2 (Aree da 3.1.1 a 6.6.1.2)</b>														
	<b>Sottodistretto 3 (Aree da 3.1.1. a 3.13.3.)</b>														
C.2.A	Con indice territoriale < 1,00 mc/mq						Non esistenti nel sottodistretto		Non esistenti nel sottodistretto						
C.2.B	Con indice territoriale = > 1 <=1,5 mc/mq						1,4	1	1	1	37,44	9,07	52,42	9,07	61,49
	<b>Sottodistretto 4 (Aree da 4.1.1. a 4.26.1.3.)</b>														
C.2.C	Con indice territoriale < 1,00 mc/mq						1,4	1	1,0	1,0	37,44	9,07	52,42	9,07	61,49
C.2.D	Con indice territoriale = > 1 <=1,5 mc/mq						1,5	1	1	1	37,44	9,07	56,16	9,07	65,23
<b>C.3</b>	<b>DISTRETTO 3 (Aree da 7.1.1 a 8.30.3)</b>														
	<b>Sottodistretto 7 (Aree da 7.1.1. a 7.9.3.)</b>														
C.3.A	Con indice territoriale < 1,00 mc./ mq.						Non esistenti nel sottodistretto		Non esistenti nel sottodistretto						
C.3.B	Con indice territoriale = > 1 <=1,5 mc./ mq.						1	1	1	1	37,44	9,07	37,44	9,07	46,51
<b>D</b>	<b>DESTINAZIONI RURALI SPECIALI</b>														
	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall' art.9 della L. 10/77.						1,2	1	1	1	37,44	9,07	44,93	9,07	54,00
	Interventi di recupero relativi a fabbricati civili da parte di chi non esercita la professione di agricoltore (coltivatore diretto, imprenditore agricolo, imprenditore agricoli professionali), fatte salve le eccezioni di cui all'art. 22 del regolamento.						1,5	1	1	1	37,44	9,07	56,16	9,07	65,23

**NOTE**

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,7 all'onere totale.

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere totale.

Per interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 è da applicarsi un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 dell' onere totale.

**TABELLA 2:**  
**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIVARIA E SECONDARIA RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

<b>E INTERVENTI IN ZONE INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO ATTREZZATE</b>																		
E	TIPI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI CALPESTIO PER ADDETTO (mq/addetto)	COSTO BASE (*)		PARAMETRO H (**)	COSTO BASE (*) X PARAM. H		COEFF. (K) PER N. ADDETTI DA APPLICARSI A COLONNA 7				COSTO OO.UU. 2° MODIFICATO SECONDO IL COEFF. (K) - €/mq				ONERE TOTALE OO.UU. €/mq			
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000
		2	3		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>E.1</b>	<b>Classe A: dens.&lt; 150 mq/add.</b>																	
	<b>Densità &lt; 40 mq/add.</b>																	
E.1.A	Ind.trasf. mat. prime	25,28	26,11	1,2	30,34	31,33	0,9	0,9	1	1	28,20	28,20	31,33	31,33	58,53	58,53	61,67	61,67
E.1.B	Ind. meccaniche	25,28	26,11	1	25,28	26,11	0,7	0,8	0,9	1	18,28	20,89	23,50	26,11	43,56	46,17	48,78	51,39
E.1.C	Ind. mecc. di precisione,	25,28	26,11	0,7	17,70	18,28	0,7	0,8	0,9	1	12,79	14,62	16,45	18,28	30,49	32,32	34,15	35,97
	<b>Densità 40 - 70 mq/add.</b>																	
E.1.D	Ind.trasf. mat. prime	25,28	26,11	0,8	20,22	20,89	1	1	1	1	20,89	20,89	20,89	20,89	41,11	41,11	41,11	41,11
E.1.E	Ind. manifatt. varie	25,28	26,11	0,7	17,70	18,28	0,7	0,8	0,9	1	12,79	14,62	16,45	18,28	30,49	32,32	34,15	35,97
	<b>Densità 70 - 150 mq/add.</b>																	
E.1.F	Ind.trasf. mat. prime	25,28	26,11	0,6	15,17	15,67	1	1	1	1	15,67	15,67	15,67	15,67	30,83	30,83	30,83	30,83
E.1.G	Ind. manifatt. varie	25,28	26,11	0,5	12,64	13,06	0,7	0,8	0,9	1	9,14	10,44	11,75	13,06	21,78	23,08	24,39	25,70
<b>E.2</b>	<b>Classe B: dens.&gt; 150 mq/add.</b>																	
E.2.A	Ind.trasf. mat. prime	25,28	26,11	0,5	12,64	13,06	1	1	1	1	13,06	13,06	13,06	13,06	25,70	25,70	25,70	25,70
E.2.B	Ind. manifatt. varie	25,28	26,11	0,5	12,64	13,06	1	1	1	1	13,06	13,06	13,06	13,06	25,70	25,70	25,70	25,70

**NOTE**

Per interventi ricadenti in aree ex art. 27 L. 865 (P.I.P.):

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere delle colonne 15-16-17-18;

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,9 all'onere delle colonne 15-16-17-18.

(\*) corretto dai parametri di cui alle Tabelle A, B, D della DCR 179/CR - 4170 del 26/5/77 (parametro totale pari a 1,1).

(\*\*) in relazione ai tipi di attività produttive, come da Tabella 5 dell' Allegato 4 della DCR 179/CR del 26/5/77.

<b>F INTERVENTI IN ZONE INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI ESISTENTI E DI RIORDINO</b>																		
F	TIPI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI CALPESTIO PER ADDETTO (mq/addetto)	COSTO BASE (*)		PARAMETRO H (**)	COSTO BASE (*) X PARAM. H		COEFF. (K) PER N. ADDETTI DA APPLICARSI A COLONNA 7				COSTO OO.UU. 2° MODIFICATO SECONDO IL COEFF. (K) - €/mq				ONERE TOTALE OO.UU. €/mq			
		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°		OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000	<50	50 - 200	200 - 1.000	> 1.000
		2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>F.1 Classe A: dens.&lt; 150 mq/add.</b>																		
<i>Densità &lt; 40 mq/add.</i>																		
F.1.A	Ind.trasf. mat. prime	20,22	20,89	1,2	24,26	25,07	0,9	0,9	1	1	22,56	22,56	25,07	25,07	46,83	46,83	49,33	49,33
F.1.B	Ind. meccaniche	20,22	20,89	1	20,22	20,89	0,7	0,8	0,9	1	14,62	16,71	18,80	20,89	34,84	36,93	39,02	41,11
F.1.C	Ind. mecc. di precisione	20,22	20,89	0,7	14,15	14,62	0,7	0,8	0,9	1	10,24	11,70	13,16	14,62	24,39	25,85	27,31	28,78
<i>Densità 40 - 70 mq/add.</i>																		
F.1.D	Ind.trasf. mat. prime	20,22	20,89	0,8	16,18	16,71	1	1	1	1	16,71	16,71	16,71	16,71	32,89	32,89	32,89	32,89
F.1.E	Ind. manifatt. varie	20,22	20,89	0,7	14,15	14,62	0,7	0,8	0,9	1	10,24	11,70	13,16	14,62	24,39	25,85	27,31	28,78
<i>Densità 70 - 150 mq/add.</i>																		
F.1.F	Ind.trasf. mat. prime	20,22	20,89	0,6	12,13	12,53	1	1	1	1	12,53	12,53	12,53	12,53	24,67	24,67	24,67	24,67
F.1.G	Ind. manifatt. varie	20,22	20,89	0,5	10,11	10,45	0,7	0,8	0,9	1	7,31	8,36	9,40	10,45	17,42	18,47	19,51	20,56
<b>F.2 Classe B: dens.&gt; 150 mq/add.</b>																		
F.2.A	Ind.trasf. mat. prime	20,22	20,89	0,5	10,11	10,45	1	1	1	1	10,45	10,45	10,45	10,45	20,56	20,56	20,56	20,56
F.2.B	Ind. manifatt. varie	20,22	20,89	0,5	10,11	10,45	1	1	1	1	10,45	10,45	10,45	10,45	20,56	20,56	20,56	20,56

**NOTE**

Per interventi ricadenti in aree ex art. 27 L. 865 (P.I.P.):

Con diritto di superficie si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,8 all'onere delle colonne 15-16-17-18;

Con diritto di proprietà si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,9 all'onere delle colonne 15-16-17-18.

(\*) corretto dai parametri di cui alle Tabelle A, B, D della DCR 179/CR - 4170 del 26/5/77 (parametro totale pari a 1,1).

(\*\*) in relazione ai tipi di attività produttive, come da Tabella 5 dell' Allegato 4 della DCR 179/CR del 26/5/77.

**TABELLA 3:**  
**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLE ATTIVITA' DI CUI AL C. 2, ART. 10, L. 28/01/1977 N. 10**

	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE NELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	OO.UU. PRIMARIA		OO.UU. SECONDARIA		PARAMETRO COMUNALE	TOTALE	COEFF. DI RIDUZIONE PER INTERVENTI SU AREE PUBBLICHE	
		PARAMETRO	€/mq	PARAMETRO	€/mq		€/mq	TIPO DI INTERVENTO	COEFF.
<b>G INSEDIAMENTI TURISTICI E TIPOLOGIE DI IMPRESA TURISTICA E DI TEMPO LIBERO DI CUI ALLA L.R. 08/07/1999 n. 18</b>									
G.1	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,30	102,12	0,30	6,47	1,2	39,09		
G.2	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	102,12	0,25	6,47	1,2	32,58		
<b>H INSEDIAMENTI DIREZIONALI</b>									
H.1	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1,00	102,12	1,00	6,47	1,2	130,31	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
H.2	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,50	102,12	0,50	6,47	1,2	65,15		
<b>I INSEDIAMENTI COMMERCIALI (*)</b>									
I.1	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1,00	102,12	1,00	6,47	1,2	130,31	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
I.2	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,50	102,12	0,50	6,47	1,2	65,15		
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio					1,38 €/mq				

**NOTE**

(\*) ai sensi della D.C.C. n. 46 del 23/07/2012 nei casi di ampliamento di edifici esistenti o nuove costruzioni in aree di completamento non soggette a SUE si applica la tariffa prevista per gli interventi di ristrutturazione.

## **CONTRIBUTO STRAORDINARIO: DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO E AMBITO DI APPLICAZIONE<sup>2</sup>**

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

### MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

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

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

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

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc.;
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle opere tecniche (CP) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in

---

<sup>2</sup> Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29/02/2016

relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazioni immobiliari, etc.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT_1 - VT_0) = 50\% [(VM_1 - KT_1) - (VM_0 - KT_0)]$$

#### PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

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

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

#### DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versamento al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale o regolamentate in apposita convenzione.

#### ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario cono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 06/08/1998 n. 21 "norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 29/04/2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 14/07/2009 n. 20 "Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 D.L. 25/06/2008 n. 112 "Disposizioni urgenti pe lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con la L. 06/08/2008 n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.