

TESTO INTEGRALE DEL REGOLAMENTO DEGLI ONERI AFFERENTI AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE MODIFICATO SECONDO I CONTENUTI DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO

(aggiornato con Deliberazione Consiglio Comunale n°49 del 28/10/2015)

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONE GENERALI				
Art.	1	Funzione del regolamento	pag.	2
Art.	2	Contributo per il rilascio dei permessi di costruire	pag.	2
Art.	3	Obbligo dell'esistenza dell'urbanizzazione primaria	pag.	2
Art.	4	Destinazione di zona	pag.	3
Art.	5	Destinazione d'uso	pag.	3
Art.	6	Parametri urbanistici ed edilizi	pag.	4
Art.	7	Tipi di intervento	pag.	4
Art.	8	Interventi edilizi onerosi	pag.	4
Art.	9	Interventi gratuiti	pag.	4
Art.	10	Interventi soggetti a regime speciale	pag.	5
TITOLO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE				
Art.	11	Determinazione OO.UU - Aggiornamenti	pag.	7
Art.	12	Parametri	pag.	9
Art.	13	Misure di riferimento	pag.	11
Art.	14	Pagamenti - Rateazioni - Garanzie - ritardati pagamenti.	pag.	12
Art.	15	Incidenza delle categorie di opere di urbanizzazione primaria ai fini degli scomputi previsti dall'art. 37 L. 47/85	pag.	12
TITOLO III: STANDARD URBANISTICI				
Art.	16	Obbligo di dismissioni delle aree	pag.	13
Art.	17	Standard urbanistici - Aree per la viabilità e per gli impianti tecnologici	pag.	13
Art.	18	Dismissioni	pag.	14
Art.	19	Monetizzazione	pag.	14
Art.	20	Pagamenti	pag.	15
Art.	21	Invariabilità dell'indice di utilizzazione territoriale	pag.	15
TITOLO IV: CONTRIBUTO UNITARIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE				
Art.	22	Costo unitario di costruzione di edifici residenziali	pag.	16
Art.	23	Costo complessivo di costruzione di edifici residenziali di nuova edificazione	pag.	16
Art.	24	Costo complessivo di costruzione relativo ad interventi su edifici residenziali esistenti	pag.	16
Art.	25	Costo di costruzione di edifici con destinazione non residenziale	pag.	16
Art.	26	Aliquote per interventi residenziali	pag.	17
Art.	27	Aliquote per interventi non residenziali	pag.	17
Art.	28	Interventi soggetti a regime speciale	pag.	18
Art.	29	Pagamenti	pag.	19
TITOLO V: SCOMPUTI				
Art.	30	Ammissibilità degli scomputi	pag.	20
Art.	31	Urbanizzazione primaria	pag.	20
Art.	32	Opere di urbanizzazione secondaria ed indotta	pag.	20
Art.	33	Convenzionamento – Progettazione – Direzioni – Lavori - Collaudo	pag.	20
Art.	34	Aggiudicazione dei lavori	pag.	22
Art.	35	Modalità e termini di esecuzione	pag.	22
Art.	36	Varianti	pag.	22
Art.	37	Trasferimento al Comune	pag.	22
Art.	38	Trasferimento degli obblighi	pag.	23
Art.	39	Rilascio autorizzazione all'abitabilità	pag.	23
TITOLO VI: NORME TRANSITORIE E FINALI				
Art.	40	Destinazione dei proventi	pag.	24
Art.	41	Rimborso - Integrazione degli oneri	pag.	24
Art.	42	Garanzie finanziarie - Interessi - Arrotondamenti	pag.	24
Art.	43	Ritardati pagamenti	pag.	24
Art.	44	Autorizzazioni pregresse	pag.	24
Art.	45	Riferimento a norme di legge	pag.	25
Art.	46	Applicazione del regolamento	pag.	25
Art.	47	Coefficienti di rivalutazione OO.UU e valori unitari monetizzazione aree da applicare in via transitoria	pag.	25

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – FUNZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è emanato, in attuazione del disposto contenuto nell'art. 23 delle N.T.A. della prima revisione generale del PRG approvata con Deliberazione Giunta Regionale 29 luglio 2002 n. 16-6763 e successive varianti, e del vigente regolamento Edilizio approvato con deliberazione D.C.C. n° 8 del 25/01/2006 e s.m.i., a disciplina gli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia.

Art. 2 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità stabilite da questo Regolamento.

2. Pertanto, ogni intervento edilizio che comporti aumento o variazione del carico urbanistico deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere previste dall'art. 51 della L.R. 56/77 m.i., alla realizzazione degli impianti tecnologici, alla dismissione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere suddette nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione.

3. Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono suddivisi nelle seguenti componenti:

- incidenza determinata dal valore delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari e secondari previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- incidenza determinata dal valore delle aree necessarie per la viabilità e per gli impianti tecnologici;
- incidenza del costo delle opere necessarie per l'urbanizzazione delle aree di cui ai punti precedenti e per la realizzazione degli impianti tecnologici, compresi quelli in rete (fognature, acquedotto, gasdotto, linee interrato, impianti di depurazione, cabine elettriche, ecc.)

4. Le aree da dismettere, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, sono quantificate con le modalità stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 m.i.

5. Le aree destinate alla viabilità ed agli impianti tecnologici vanno dismesse in aggiunta a quelle relative agli standard urbanistici secondo le indicazioni del PRG o degli strumenti attuativi (PEC, P. di R., Concessione Convenzionata, Piano Particolareggiato, ecc.).

6. Negli interventi diretti le aree per la viabilità e per gli impianti tecnologici sono quantificate in modo forfetario, con riferimento alla dotazione media generale, esistente e di nuova previsione, riguardante l'intero territorio comunale.

7. Gli oneri di cui sopra possono essere ridotti, con le modalità stabilite da questo regolamento, in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente od alla quantità di aree idonee al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal citato art. 21, per la viabilità e per gli impianti tecnologici, effettivamente dismesse.

8. Gli oneri di cui al precedente comma 3 sono stabiliti dal presente regolamento a norma degli atti amministrativi regionali assunti in attuazione dei disposti degli artt. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i. e sono e periodicamente aggiornati con apposite Deliberazioni della Giunta Comunale.

9. L'importo degli OO.UU. primaria non può essere inferiore al costo effettivo, quantificato con le modalità previste da questo Regolamento, delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali a ciascun intervento edilizio.

10. Possono essere scomutate dal contributo di cui al comma 1, esclusivamente le spese necessarie per la realizzazione di opere pubbliche di competenza comunale. Lo scomputo sarà effettuato con le modalità stabilite da questo regolamento.

Art. 3 – OBBLIGO DELL'ESISTENZA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1. Il permesso di costruire è in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse, nel successivo triennio, od all'impegno del richiedente, sottoscritto mediante apposita convenzione ed assistito da idonee garanzie finanziarie, di procedere all'attuazione delle medesime prima del rilascio della licenza di abitabilità della costruzione realizzata. In tal caso le opere eseguite direttamente potranno essere scomutate dagli oneri afferenti al rilascio del permesso di costruire, con le modalità stabilite da questo Regolamento.

Art. 4 – DESTINAZIONE DI ZONA

1. E' la destinazione urbanistica che il PRG attribuisce a ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale. In dette zone sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal PRG il quale stabilisce anche, per ciascuna di esse, i parametri urbanistici ed edilizi.
2. Le zone sono quelle previste dall'art. 36 (suddivisione del territorio) delle NTA del PRG vigente modificato con la prima revisione generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-6763 del 29 luglio 2002 e successive varianti.

Art. 5 . DESTINAZIONE D'USO

1. E' l'uso cui sono destinate le costruzioni, a prescindere dalla zona in cui sono ubicate.
2. Le destinazioni d'uso di riferimento sono quelle stabilite dall'art. 8 della LR 8 luglio 1999 n. 19 e dall'art. 4 delle NTA della prima revisione generale del PRG approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-6763 del 29 luglio 2002 e precisamente:
 - Residenziale;
 - Direzionale;
 - Commerciale;
 - Produttiva industriale e artigianale;
 - Turistico - ricettiva, termale e sanitaria connessa all'attività termale;
 - Per servizi;
 - Agricola.
3. Ai fini degli standard urbanistici e dell'applicazione delle varie tariffe inerenti agli oneri afferenti al rilascio dei permessi di costruire, le suddette categorie si suddividono nelle seguenti sotto categorie:

Destinazione residenziale:

- abitativa, comprendente la superficie effettivamente destinata alla funzione residenziale ed i relativi accessori primari,
- accessori secondari (cantine, soffitte, bassi fabbricati, ecc. non conteggiati nella superficie utile),
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività edilizia,

Direzionale:

- amministrativa, comprendente la superficie effettivamente destinata alla funzione direzionale, gli spogliatoi per il personale e relativi servizi ed eventuali accessori primari, gli archivi, depositi, ecc. anche se collocati in unità immobiliari o fabbricati diverse da quello principale,
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia,

Commerciale:

- di tipo A : commercio al dettaglio in sede fissa disciplinato dalle disposizioni contenute negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.L.gs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29/10/99,
- di tipo B: pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, ecc.) e locali destinati alla somministrazione di servizi comportanti l'affluenza di pubblico (laboratori medici, estetisti, parrucchieri, ecc.)
- di tipo C: locali destinati allo svago, allo sport, allo spettacolo e similari comportanti l'affluenza contemporanea del pubblico (discoteche, cinematografi, ecc.),
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia,

Produttiva industriale e artigianale:

- produttiva, comprendente le superfici in cui si svolge l'attività di produzione, compresi i locali destinati ad ospitare impianti tecnologici, gli spogliatoi del personale con relativi servizi ed accessori, mense aziendali con relativi servizi e accessori, uffici amministrativi, depositi di merci e materiali in genere non destinati allo svolgimento di qualsiasi genere di lavorazione, compresi i depositi di automezzi funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva,
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia,

Turistico ricettiva e termale:

- alberghiera (superfici direttamente destinate al soggiorno delle persone), compresi i locali destinati ad attività accessorie comprendenti: cucina, ristorante, bar, dispense e cambuse, sale di ricreazione, sale per riunioni e convegni, ecc., purché annesse e funzionali all'attività ricettiva e destinate prevalentemente al servizio di essa
- termale: ambulatori e centri medici, fisioterapici, fangoterapici, centri benessere, piscine termali, palestre, ecc. destinate ad attività terapeutiche e non ludico - sportive anche rivolte a clientela diurna, senza previsione di soggiorno,
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia,

Agricola:

- residenziale,
- produttiva di trasformazione, riguardante le superfici in cui si svolge l'attività di lavorazione e confezionamento dei prodotti dell'azienda agricola, compresi i locali per l'allevamento di bestiame e quelli destinati ad ospitare impianti

tecnologici, gli eventuali spogliatoi del personale con relativi servizi ed accessori, mense aziendali con relativi servizi e accessori, uffici, ecc.,

- depositi di merci e materiali in genere non destinati allo svolgimento di qualsiasi genere di lavorazione, compresi i depositi di automezzi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola,
- autorimesse soggette al pagamento degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia

4. Alle costruzioni turistico - ricettive e termali, al solo fine della quantificazione degli standard urbanistici, vanno attribuite le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive: destinazione residenziale,
- strutture sanitarie funzionali all'attività termale: destinazione commerciale.

5. La definizione delle caratteristiche tipologiche degli interventi edilizi, necessaria per l'inquadramento degli stessi nell'ambito della rispettiva destinazione d'uso, è contenuta nell'art. 4 delle NTA della prima revisione generale del PRG approvata con Deliberazione Giunta regionale n. 16-6763 del 20 luglio 2002 e successive varianti.

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -

1. I parametri urbanistici ed edilizi cui si deve fare riferimento, per l'applicazione di questo regolamento, sono quelli definiti dal Regolamento Edilizio e dalle NTA del vigente PRG.

Art. 7 - TIPDI INTERVENTO

1. Al fine di definire i tipi di intervento si fa espresso riferimento all'art. 31 della Legge 457/78, al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, all'art. 13 della L.R. 5/12/77 nr. 56 s.m.i., alla Circolare del Presidente della Giunta regionale. nr. 5/SG/URB del 27/4/1984 ed all'art. 5 delle NTA del vigente PRG.

Art. 8 - INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI ONEROSI

1. Sono onerosi i permessi di costruire relativi alle seguenti opere:

- 1) Mutamento della destinazione d'uso degli immobili soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 8 della LR 19/99;
- 2) Ristrutturazione edilizia sia di tipo "A" che di tipo "B" a mente della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84;
- 3) ricostruzione di fabbricati;
- 4) Ampliamento e sopraelevazione di edifici, esclusi i casi per il quali è espressamente previsto il permesso di costruire gratuito;
- 5) Costruzione di nuovi edifici, esclusi quelli per i quali è prevista il permesso di costruire gratuito;
- 6) collocamento, modificazione, costruzione di chioschi, edicole, ed ogni altro manufatto, realizzati con autorizzazione temporanea, sia su suolo pubblico che privato, esclusi i casi in cui detti manufatti costituiscono pertinenze od impianti tecnologiche al servizio di edifici già esistenti (art. 56 L.R. 5/12/77 e s.m.i.) ed esclusi i casi in cui i suddetti manufatti non vanno conteggiati nella superficie utile;
- 7) Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e non comportanti la costruzione di pertinenze al servizio di edifici esistenti;
- 8) Il riuso dei fabbricati rustici facenti parte di immobili dismessi dall'uso agricolo;

2. Il pagamento degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria non costituisce titolo sostitutivo all'esistenza delle urbanizzazioni stesse in assenza delle quali il permesso di costruire non può essere rilasciato salvo che non sussista l'impegno a realizzarle, formalizzato nei modi indicati nell'ultimo comma del precedente art. 3.

Art. 9 - INTERVENTI GRATUITI

1. L'intervento non è soggetto ad alcun onere nei seguenti casi:

- 1) Tutte le opere ed i manufatti direttamente connessi all'attività agricola e per le residenze necessarie alla conduzione del fondo quando il richiedente è:
 - imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 22/2/77 nr. 15;
 - proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola,
 - proprietario concedente;
 - affittuario o mezzadro che ha acquisito il diritto a sostituirlo al proprietario nell'esecuzione delle opere;
 - cooperative e consorzi agricoli la cui maggioranza dei soci sia costituita dai soggetti indicati nei punti precedenti.

A dimostrazione di quanto sopra il Comune potrà richiedere idonea documentazione.

- 2) Interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici unifamiliari, necessari per il miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, con un minimo di mq. 25 concedibile gratuitamente anche se eccede tale percentuale. Per edifici unifamiliari s'intende un edificio

singolo comprendente un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale, oltre ai relativi accessori, dotati di servizi (cucina, bagno, ecc.) utile per l'abitazione di un solo nucleo familiare. Il permesso di costruire gratuito può essere rilasciato solo quando la superficie utile residenziale esistente non è superiore a mq. 50 per ciascun componente il nucleo familiare ed a complessivi mq. 500. A dimostrazione della composizione del nucleo familiare potrà essere richiesta dal Comune idonea documentazione. L'ampliamento suddetto dovrà essere computato con riferimento alla superficie utile residenziale, secondo le disposizioni contenute nelle N.T.A. del PRGI e potrà essere concesso gratuitamente una sola volta. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato in misura superiore al limite del 20% o dei 25 mq. Il contributo afferente al rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto per tutto l'ampliamento richiesto, anche se ciò avviene mediante concessioni ottenute separatamente, ma nello stesso decennio.

- 3) Tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 56 della L.R. 5/12/77 n. 56, e dall'art. 7 L. 25/3/82 n. 94 e dall'art. 22 del TU dell'edilizia.
- 4) Realizzazione di volumi tecnici dei soli edifici residenziali.
- 5) Impianti, attrezzature, opere pubbliche di interesse generale, realizzati dagli Enti istituzionalmente componenti o loro concessionari;
- 6) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti o loro concessionari ed anche dai privati convenzionati con il Comune.
- 7) I parcheggi privati previsti dall'art. 41 sexies L. 1150/42, purché realizzati con le caratteristiche indicate nei commi 2°, 3°, 4°, 5° e 6° dell'art. 54 delle N.T.A della prima revisione generale del PRG, entro il limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Per i volumi eccedenti il suddetto limite e per le autorimesse non corrispondenti alle caratteristiche suddette si applicheranno le disposizioni contenute nell'art. 10 – punto 1, art. 17 – comma 3 e art. 24 – comma 3 del presente Regolamento.
- 8) La costruzione di verande quando queste, per dimensioni e caratteristiche costruttive, non possono considerarsi ampliamento del volume residenziale, ma semplici pertinenze. Sono da considerarsi pertinenze le verande nelle quali è rispettata almeno una delle seguenti condizioni:
 - Altezza inferiore a m. 2,70,
 - Dimensione minima (larghezza o lunghezza) uguale od inferiore a m. 1,50,
 - Superficie utile netta interna inferiore a mq. 9;inoltre dovrà trattarsi di struttura precaria tale da potersi installare e rimuovere senza la realizzazione di rilevanti opere murarie.
- 15) La costruzione di soppalchi purché questi non superino il 50% della superficie utile del locale soppalcato e siano costruiti con struttura tale da non richiedere rilevanti opere murarie. Il soppalco deve inoltre rispondere ai requisiti stabiliti dall'art. 5 della L.R. 14/7/88 n. 34, per i locali aventi destinazione ricettiva e dal regolamento di igiene per i restanti locali.
- 16) Interventi di cui all'art. 26 L. 9/1/91 nr. 10 (nuovi impianti, lavori, opere, modifiche ed installazioni relative alle fonti rinnovabili dell'energia e alla conservazione risparmio ed uso razionale dell'energia).
- 17) ristrutturazione o ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali dichiarati inagibili dalla competente Autorità a seguito di eventi calamitosi o di inadeguatezza strutturale conseguente a vetustà od a difetti strutturali, quest'ultimi riguardanti esclusivamente edifici con struttura portante in cemento armato od in ferro costruiti prima dell'entrata in vigore della Legge 5/11/71 n. 1086 e purché tali difetti strutturali non siano determinati da incuria, per omessa o scorretta manutenzione, o dall'esecuzione di incauti o inadeguati interventi edilizi. Si intendono "prevalentemente residenziali" quegli edifici la cui superficie utile residenziale raggiunga almeno il 75% di quella complessiva. L'esenzione dal contributo di concessione potrà riguardare esclusivamente edifici che nel momento in cui sono stati dichiarati inagibili, almeno il 25% delle unità immobiliari residenziali esistenti risultava occupato da proprietari ivi residenti ed a condizione che la maggioranza dei millesimi residenziali non appartenga ad imprese di costruzione od altre società, escluse quelle cooperative.
- 18) frazionamento di unità immobiliari eseguite con semplici opere soggette a DIA.

Art. 10 – INTERVENTI SOGGETTI A REGIME SPECIALE

1. Ai fini del calcolo del contributo afferente all'attività urbanistico-edilizia si prevedono i seguenti casi particolari:
 - a) costruzione di autorimesse non rientranti nei casi soggetti a concessione gratuita previsti nel precedente art. 9 – punto 8: sono soggette al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'edilizia residenziale, al pagamento del CUC in misura ridotta (vedi successivo titolo IV), la monetizzazione o la dismissione delle aree relative all'urbanizzazione primaria, alla viabilità ed agli impianti tecnologici. Non è richiesta la monetizzazione o la dismissione delle aree relative all'urbanizzazione secondaria.
 - b) costruzione di cancellate e recinzioni ed altre manufatti similari quando il manufatto stesso non sia da considerarsi pertinenza di altri fabbricati: le opere sono soggette al pagamento degli oneri previsti per la trasformazione del territorio senza edificazione con la realizzazione di opere in calcestruzzo o similari. L'entità minima di superficie da considerare ai fini della determinazione degli oneri è quella beneficiaria delle opere realizzate. Per le recinzioni la superficie minima è quella del mappale interessato anche se recintato solo parzialmente.

- c) rinnovo di permessi di costruire scaduti: se alla scadenza il Comune non ha provveduto al rimborso, totale o parziale degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia a suo tempo versati, il contributo è determinato dalla differenza tra gli oneri conteggiati alla data di rinnovo della concessione e quelli conteggiati alla data di rilascio del permesso scaduto. Non sono dovuti oneri aggiuntivi se le opere residue sono tali da configurare un intervento edilizio non soggetto a permesso di costruire (finiture interne ed esterne, impianti ed altre opere che per le loro caratteristiche possono essere oggetto di semplice o DIA ai sensi dell'art. 22 del T.U. dell'edilizia).

TITOLO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 11 – DETERMINAZIONE DEGLI OO.UU. – AGGIORNAMENTI

1. Per la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, si richiamano i criteri contenuti nei seguenti provvedimenti consiliari: 21/11/77 n. 76, 30/11/77 n. 86, 1/8/78 n. 53, 30/7/84 n. 91, 21/11/84 n. 159, adottati in base alle tabelle parametriche approvate dalla regione Piemonte.

2. Per le attività produttive, contrariamente a quanto previsto dei sopra elencati provvedimenti consiliari, si prevede un'unica tariffa differenziata esclusivamente in relazione alle dimensioni dell'intervento edilizio, stante la materiale impossibilità di definire a priori la tipologia operativa del futuro insediamento industriale in relazione sia alla densità (rapporto superficie/addetti), sia al numero di addetti, sia al tipo di attività nonché alla impossibilità di verificare le successive variazioni relative a tali parametri che sfuggono ad ogni controllo comunale, essendo soggetti unicamente al controllo dell'ASL ai sensi del IV comma dell'art. 48, LR 56/77.

3. I contenuti dei suddetti provvedimenti e del precedente comma sono riassunti e sintetizzati nelle seguenti tabelle dove sono indicati i valori unitari da applicare agli interventi edilizi assoggettati al pagamento degli Oneri afferenti al rilascio delle concessioni:

EDILIZIA RESIDENZIALE:

OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
130	230	360

ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

superficie aziendale mq.:	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
sino 500	70	30	100
oltre 500 e sino a 2000	50	30	80
oltre 2000	30	30	60

ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE NON SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA

destinazione produttiva	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
magazzini (1)	30	20	50
laboratori (2)	50	30	80

(1) locali destinati al semplice ricovero di materiali ed attrezzature agricole,

(2) locali destinati all'allevamento di animali ed alla trasformazione di materie prime provenienti prevalentemente dall'azienda agricola, sin gola o associata.

ATTIVITÀ COMMERCIALI

A - commercio al dettaglio in sede fissa disciplinato dalle disposizioni contenute negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del D. L.gs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29/10/99.

Superficie di vendita mq.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
sino a 250	180	80	260
oltre 250 sino a 900	220	80	300
oltre 900 sino a 2500	280	80	360
oltre 2500	410	80	490
comm. ingrosso	170	80	250
spacci interni	110	80	190

B - pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, ecc.) e locali destinati alla somministrazione di servizi comportanti l'affluenza di pubblico (laboratori medici, estetisti, parrucchieri, ecc.)

Superficie complessiva mq.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
sino a 250	100	80	180
oltre 250 sino a 2500	160	80	240
oltre 2500	220	80	300

C - locali destinati allo svago, allo sport, allo spettacolo e similari comportanti l'affluenza contemporanea del pubblico interessato (discoteche, cinematografi, teatri, ecc.)

Superficie complessiva mq.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
sino a 500	170	70	240
oltre 500 sino a 2500	290	70	360
oltre 2500	410	70	480

ATTIVITÀ DIREZIONALI

OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
280	80	360

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE E TERMALI

tipo di attività	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
alberghiera	160	90	250
termale	150	50	200

ATTIVITÀ' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO SENZA EDIFICAZIONI

trasformazione effettuata con manufatti quali: pavimentazioni bituminose, in cemento e similari, reti fognarie, impianti (elettrico, di illuminazione, ecc.) cancellate, ecc., finalizzata allo svolgimento delle seguenti attività:			
tipo di attività	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
produttive	10	5	15
commerciali	40	20	60
turistico ricettive e termali	30	15	45
altre attività	20	10	30
trasformazione effettuata senza la realizzazione di manufatti, finalizzato allo svolgimento delle seguenti attività:			
tipo di attività	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale
produttive	4	1	5
commerciali	16	4	20
turistico ricettive e termali	12	3	15
altre attività	8	2	10

4. Ai valori unitari indicati nelle precedenti tabelle si applica un coefficiente di rivalutazione aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale in base agli indici ISTAT del costo di costruzione dei manufatti dell'edilizia. L'aggiornamento annuale va riferito agli indici maturati al 31/12 dell'anno precedente a quello di aggiornamento e decorre dalla data di adozione del provvedimento della Giunta Comunale.

1. Gli OO.UU. primaria relativi ad interventi urbanistico-edilizi attuati mediante SUE o mediante Permessi di Costruire Convenzionati vanno quantificati applicando il maggiore dei valori tra quello ottenuto con le procedure ed i parametri previsti da questo e dal seguente articolo e quello determinato dal costo effettivo, quantificato con le modalità stabilite in questo Regolamento, delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione Urbanistica o dall'Atto Unilaterale d'Obbligo, strettamente funzionali a ciascun intervento.

Art. 12 -PARAMETRI

1. I valori unitari previsti dal precedente articolo sono adeguati in funzione del carico urbanistico determinati dalla tipologia di ciascun intervento e dalla destinazione d'uso prevista nonché dal grado di urbanizzazione della zona di intervento.

2. L'adeguamento è effettuato mediante l'applicazione di ciascuno dei parametri di seguito riportati riguardanti rispettivamente la destinazione di zona, la destinazione d'uso ed il tipo di intervento e suddivisi tra incidenza dell'urbanizzazione primaria e secondaria:

PARAMETRI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE DI ZONA

zone omogenee DM 1444/68		param.	
		p.	s.
A	aree prevalentemente residenziali di interesse storico e artistico (centro storico):	0,50	0,50
B1	aree prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente edificate con basso indice di utilizzazione fondiaria: (Iuf fino a 0,30 mq/mq)	1,20	1,00
B2	aree prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente edificate con indice di utilizzazione fondiaria di media densità: (Iuf sup. a 0,30 e fino a 0,50)	1,10	1,00
B3	aree prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente edificate con indice di utilizzazione fondiaria di alta densità: (Iuf superiore a 0,50 mq/mq)	1,00	1,00
C1	aree prevalentemente residenziali di espansione con basso indice di utilizzazione fondiaria: (Iuf fino a 0,20 mq/mq)	2,00	1,50
C2	aree prevalentemente residenziali di espansione con indice di utilizzazione fondiaria di media densità: (Iuf sup. a 0,20 e fino a 0,40)	1,80	1,50
C3	aree prevalentemente residenziali di espansione con indice di utilizzazione fondiaria di alta densità: (Iuf superiore a 0,40 mq/mq)	1,50	1,50
D/E	aree per attività economiche (produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive e termali) esistenti che si confermano nella loro ubicazione:	0,80	1,00
D/C	aree per attività economiche (produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive e termali) esistenti da completare e attrezzare:	1,00	1,00
D/NI	aree per attività economiche (produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive e termali) di nuovo impianto:	2,00	1,50
E	aree per attività agricola:	0,80	1,00

PARAMETRI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE D'USO

destinazione d'uso dei fabbricati		param.	
		p.	s.
R	residenziale:	1,00	1,00
D	direzionale:	1,00	1,00
C	commerciale:	1,00	1,00
P	produttiva (artigianale e industriale) (1):	1,50	1,00
T	turistico ricettiva, termale e sanitaria connessa all'attività termale:	0,30	0,30
AR	agricola residenziale (residenze agricole):	1,00	1,00
AP	agricola produttiva (impianti produttivi agricoli):	1,00	1,00

- (1) I parametri relativi all'urbanizzazione primaria delle attività produttive sono comprensivi dell'incremento del 50% quale contributo forfetario per il trattamento dei rifiuti e della sistemazione dei luoghi (art. 10 L. 10/77).

PARAMETRI RELATIVI AL TIPO DI INTERVENTO

tipo di intervento edilizio		param.	
		p.	s.
I	cambio di destinazione d'uso funzionale, soggetto a concessione edilizia ai sensi dell'art. 8 della LR 19/99 (1)	(2)	
II	ristrutturazione edilizia di tipo A (vedi circolare Presidente Giunta regionale n. 5/SG/URB del del 27/4/84)	0,30	0,50
III	ristrutturazione edilizia di tipo B (vedi circolare Presidente Giunta regionale n. 5/SG/URB del del 27/4/84)	0,50	0,50
IV	ristrutturazione edilizia attuate con demolizione e ricostruzione con mantenimento di volumetria e sagoma (Art. 3 – 1° comma – lettera d) DPR 380/ 01)	0,70	0,70
V	ricostruzione di edifici con o senza cambio della destinazione d'uso:	0,80	0,80
VI	ampliamento di edifici esistenti contenuto entro il limite di 50 mq. di Superficie utile (Su):	0,90	1,00
VII	nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici eccedenti il limite di cui alla voce precedente (3):	1,00	1,00

- (1) è considerato funzionale il cambio di destinazione d'uso eseguito senza opere edilizio o con l'esecuzione di opere edilizie non soggette a permesso di costruire,
 (2) si applicano le disposizioni contenute nell'art. 8, IV comma, LR 19/99, con riferimento alle nuove costruzioni di cui alla successiva voce n. VI.
 (3) in caso di ampliamenti eccedenti il limite di 50 mq. di Su il parametro va applicato all'intero ampliamento.

3. Per gli interventi edilizi che rivestono carattere di interesse pubblico o sociale sono inoltre da applicare, sia agli OO.UU primaria sia a quelli di urbanizzazione secondaria, gli ulteriori parametri di seguito elencati:

- α) Interventi a scopo residenziale ricadenti in aree ex L. 167/62 eseguiti su aree:
- assegnate in diritto di superficie: 0,70
 - assegnate in proprietà: 0,80
- β) Interventi a scopo residenziale non ricadenti in aree ex L. 167/62 ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 L. 28/1/77 n. 10 o di cui all'art 9 L. 25/3/82 n. 94 (prima casa), previa stipula della convenzione prevista dal 4° comma dello stesso articolo: 0,80
- γ) Interventi a scopo commerciale o direzionale ricadenti in aree ex L. 167/62: 0,90
- δ) Interventi a scopo produttivo, industriale ed artigianale, ricadenti in aree ex art. 27 L. 865 eseguiti su aree:
- assegnate in diritto di superficie: 0,80
 - assegnate in proprietà: 0,90
- ε) Interventi di ristrutturazione e di ampliamento contenuto entro il limite del 20% di fabbricati destinati ad attività produttiva agricola (non esente dal versamento dei contributi), artigianale ed industriale, ubicate, secondo le previsioni dello strumento urbanistico:
- In zona propria: 0,80
 - In zona impropria: 0,90
- φ) Fabbricati per attività produttive agricole (non esenti dal versamento dei contributi afferenti al rilascio delle concessioni), commerciali, artigianali ed industriali e fabbricati destinati ad attività turistico-ricettive e termali, consistenti in una semplice struttura costituente superficie coperta e non volume: 0,5
- γ) Fabbricati di lusso (D.M. 2/8/69): 1,5

4. Per gli interventi edilizi attuati mediante SUE o permesso di costruire convenzionato gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati in base all'effettivo costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli OO.UU con le modalità stabilite da questo regolamento. Lo scomputo può essere effettuato per gli interventi edilizi effettuati durante il periodo di validità della convenzione urbanistica, la cui durata non può essere superiore a dieci anni. Decorso il periodo di validità della convenzione urbanistica, per gli interventi

edilizi effettuati dopo la sua scadenza gli OO.UU. devono essere versati per intero, senza tenere conto delle opere di urbanizzazione precedentemente realizzate.

5. Per i Piani Particolareggiati e per gli SUE di iniziativa pubblica (lottizzazioni d'ufficio, effettuate ai sensi dell'art. 28, comma XI, L. 1150/42 m.i., piani di recupero obbligatori, piani esecutivi convenzionati obbligatori e comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi degli art. 44 e 46 LR 56/77 m.i., ecc.) gli OO.UU. sono determinati dalla ripartizione dei costi sostenuti dal Comune per l'urbanizzazione delle aree interessate. Il valore unitario di tale ripartizione ed il suo aggiornamento annuale sono approvati dalla Giunta Comunale con lo stesso provvedimento e con le stesse modalità previste dal comma IV del precedente art. 11.
6. Per gli interventi edilizi, sia diretti che convenzionati, compresi in ambiti territoriali interessati dalla preventiva approvazione di piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, formati dal Comune ai sensi dell'art. 47 della LR 67/77, gli oneri sostenuti dal Comune stesso per la formazione del piano sono ripartiti, secondo il principio della perequazione, tra tutte le proprietà comprese nell'ambito territoriale interessato. Le somme relative sono introitate dal Comune alla stipula della convenzione urbanistica (per gli interventi assoggettati a SUE od a permesso di costruire convenzionata) od al rilascio del permesso di costruire, per gli interventi realizzabili con intervento diretto.
7. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 28/05/2007 n° 13, per gli interventi edilizi in cui si adottano soluzioni impiantistiche e costruttive che determinano, rispetto agli obblighi derivanti dalla vigente normativa nazionale e regionale, prestazioni migliorative in relazione al rendimento energetico degli edifici ed un maggiore utilizzo delle fonti rinnovabili, si applica una riduzione degli OO.UU. secondaria contenuto entro il limite del (percentuale da definire in sede di predisposizione bozza definitiva di regolamento da sottoporre all'esame del consiglio Comunale) del loro importo. Al fine di incentivare la realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico, la riduzione degli OO.UU. secondaria è graduata come segue:
 - edificio ricadente in classe energetica C riduzione del (percentuale da definire in sede di predisposizione bozza definitiva di regolamento da sottoporre all'esame del consiglio Comunale)
 - edificio ricadente in classe energetica B riduzione del (percentuale da definire in sede di predisposizione bozza definitiva di regolamento da sottoporre all'esame del consiglio Comunale)
 - edificio ricadente in classe energetica A riduzione del (percentuale da definire in sede di predisposizione bozza definitiva di regolamento da sottoporre all'esame del consiglio Comunale)

L'identificazione della classe energetica di appartenenza dovrà essere dichiarata dal tecnico progettista, o altro tecnico all'uopo incaricato, in via presuntiva in sede di presentazione del progetto; al termine dei lavori si dovrà depositare una dichiarazione energetica a firma del D.L., o Tecnico all'uopo incaricato, attestante la classe energetica di appartenenza dell'edificio, previo prove e verifiche in cantiere.

Le metodologie di calcolo da adottare per determinare le classi energetiche saranno definite con Deliberazione della G.C., tenuto conto della normativa nazionale e dei provvedimenti attuativi adottati dalla Giunta Regionale piemontese ai sensi dell'art. 21 della L.R. 13/2007.

Art. 13 – MISURE DI RIFERIMENTO

1. Le tariffe unitarie stabilite dai precedenti articoli si applicano:
 - A. Per le destinazioni d'uso residenziali o ad esse assimilabili, comprese le residenze agricole non soggette ad intervento oneroso:

alla superficie utile dell'edificio determinato dalla somma delle superfici utili quantificate nel modo indicato dall'art. 2 delle NTA del vigente PRG.

Concorrono a formare la superficie utile anche gli accessori secondari della residenza, quali cantine, locali di sgombero, deposito attrezzature da giardinaggio e simili, ricovero animali non costituenti allevamento industriale o agricolo, sottotetti non conteggiati nella Superficie utile, se utilizzabili (1), i bassi fabbricati di cui all'art. 2 delle citate NTA, ecc. La superficie utile dei suddetti accessori viene considerata, per il pagamento degli OO.UU., nella misura del 60% di quella effettiva.

Dal computo va escluso quanto previsto dal precedente art. 9, punto 8) (parcheggi privati) nei limiti ivi previsti nonché gli androni di ingresso, i vani scala ed i vani ascensore se realizzati in conformità con la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
 - B. Per tutte le attività non residenziali (turistico-ricettive e termali, direzionali, commerciali, produttive, artigianali e industriali):

alla superficie di ogni singolo piano, dentro e fuori terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, montacarichi, scale, cavedi, ecc.) ed al netto dei parcheggi privati di cui al precedente art. 9 – punto 8) e nei limiti ivi previsti.
 - X. Per le trasformazioni del territorio senza edificazione:

alla superficie interessata dalla trasformazione, esclusa quella strettamente pertinenziale ad edifici esistenti, qualora la trasformazione del territorio avvenga in prossimità di essi. Qualora tra le opere di trasformazione siano comprese recinzioni gli oneri verranno computati su tutta la superficie recintata anche se ne è previsto il parziale utilizzo.

2. Nel caso in cui negli edifici residenziali, di cui alla lett. A), siano presenti attività di altro tipo (direzionale, commerciali, turistiche, termali, artigianali), compatibili con le previsioni del PRG, la cui superficie utile non superi complessivamente il 25% di quella totale, conteggiata secondo le indicazioni del presente regolamento, si applicheranno le tariffe previste per la residenza; in caso contrario si applicheranno le tariffe relative a ciascuna destinazione d'uso prevista.

3. In presenza di superficie con destinazione direzionale al servizio di altre attività principali (turistiche, termali, commerciali, produttive) ed inserita funzionalmente all'interno di questa, si applicano le tariffe dell'attività principale se la superficie direzionale non supera il 15% di quella complessiva. In presenza di alloggi di servizio contenuti entro i limiti consentiti dalle NTA del vigente PRG si applicano, per l'urbanizzazione primaria, le stesse tariffe relative all'attività principale, mentre per l'urbanizzazione secondaria si applicano quelle relative alla residenza.

2. In presenza di attività miste, direzionali, commerciali, produttive, ecc. dove nessuna di esse raggiunga l'85% del totale, si applicano le rispettive tariffe alle superfici relative a ciascuna attività. Per i magazzini, depositi, ecc. si applicheranno le tariffe relative all'attività al cui servizio sono destinati.

(1) sono considerati utilizzabili i sottotetti agevolmente raggiungibili dal sistema distributivo verticale, sia quello condominiale sia quello interno a ciascuna unità immobiliare a cui sono collegati funzionalmente, aventi un'altezza utile interna non inferiore a ml. 1,40.

Art. 14 – PAGAMENTI – RATEAZIONI – GARANZIE – RITARDATI PAGAMENTI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono versati al Comune prima del rilascio dei permessi di costruire. Nei casi in cui il richiedente si sia avvalso della facoltà prevista dall'art. 22, comma 3° del T.U. dell'edilizia, il versamento va effettuato per intero prima della presentazione della D.I.A..

2. Il Comune, su richiesta del concessionario, **come previsto dall'articolo 16 del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, ha la facoltà di autorizzare, con deliberazione della Giunta Comunale, la rateazione degli OO.UU. **La Giunta Comunale si dota di un provvedimento quadro per determinare le modalità e le tempistiche di rateizzazione che, in ogni caso, non potranno superare i limiti di efficacia temporale dei titoli abilitativi di cui all'Art. 15 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. Il provvedimento di Giunta è immediatamente efficace ed esecutivo, ma deve essere portato alla presa d'atto del Consiglio Comunale nella prima seduta successiva utile alla sua adozione.** L'autorizzazione è riportata **sul permesso di costruire** ~~nella concessione~~. In presenza di motivate esigenze contabili o di bilancio, la Giunta Comunale, per determinati periodi di tempo o per determinate categorie di interventi, potrà escludere la possibilità di concedere rateazioni.

3. La rateazione, ~~se autorizzata può essere suddivisa in non più di 4 rate semestrali, la prima delle quali deve essere versata anticipatamente rispetto al rilascio della concessione.~~ La rateazione è subordinata alla presentazione di **polizza fidejussoria a garanzia delle somme rateizzate** ~~di idonea garanzia finanziaria~~ ed al pagamento del tasso di interesse come stabilito dall'**art.42** del presente regolamento.

4. Il ritardo nei versamenti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del T.U. dell'edilizia oltre l'adozione, da parte del Comune, dei provvedimenti amministrativi ritenuti più idonei al fine di assicurare la riscossione delle somme.

Art. 15 – INCIDENZA DELLE CATEGORIE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AI FINI DEGLI SCOMPUTI PREVISTI DALL'ART. 37 L. 47/85

1. Per i soli fini degli scomputi previsti dall'art. 37 punto 3 L. 28/2/85 n. 47 e LR 30/4/85 n. 58 si confermano le percentuali di incidenza delle singole opere di urbanizzazione primaria già stabilite nella deliberazione consiliare 21/10/77 n. 76 che di seguito si trascrivono:

✓ Sistema vario	31,50%
✓ Fognatura	25,20%
✓ Acquedotto	11,83%
✓ Parcheggio	5,25%
✓ Illuminazione	13,16%
✓ Oneri indotti	13,06%

TITOLO III: STANDARD URBANISTICI

Art. 16 – OBBLIGO DI DISMISSIONE DELLE AREE

1. Per ogni intervento edilizio, preceduto o meno dalla formazione di SUE, con l'esclusione di quelli indicati alle lett. a), b) e c) dell'art. 13 L.R. 56/77, di quelli previsti dall'art. 25 e dal 7° comma dell'art. 33 della stessa L.R. nonché di tutti gli interventi edilizi ubicati nel centro storico con l'eccezione di quelli subordinati alla formazione di SUE, devono essere dismesse al Comune o asservite all'uso pubblico o monetizzare le aree necessarie per i servizi primari e secondari, per la viabilità e per gli impianti tecnologici. Per gli insediamenti commerciali si applicano le disposizioni contenute nel testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31/3/98 n. 114" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42515 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 28/10/99".

2. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi di edilizia residenziale pubblica realizzate in zone già urbanizzate e gli interventi in zona agricola.

Art. 17 – STANDARD URBANISTICI - AREE PER LA VIABILITÀ E PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

1. Le quantità di aree necessarie per il soddisfacimento di quanto previsto nel precedente articolo sono quantificate nel modo seguente:

STANDARD URBANISTICI: con le modalità stabilite dagli articoli 20 (capacità insediativa residenziale) e 21 (standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) della L.R. 56/77 nonché dalle NTA del vigente PRG;

AREE PER LA VIABILITÀ E PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI:

- in caso di intervento edilizio assoggettato a SUE od a permesso di costruire Convenzionato: quelle stabilite dalla convenzione urbanistica e comunque, in quantità non inferiore a quella indicata nel punto seguente,
 - in caso di intervento edilizio diretto: in modo forfetario e secondo il principio generale della perequazione, tenuto conto della dotazione complessiva, esistente e di nuova previsione, stabilita dallo strumento urbanistico generale e precisamente:
 1. aree per la viabilità: 15% della superficie fondiaria interessata dall'intervento edilizio,
 2. aree per gli impianti tecnologici, relative ad insediamenti residenziali e alberghieri: mq. 5 per ogni abitante teorico insediabile,
 3. aree per gli impianti tecnologici, relative ad insediamenti direzionali e commerciali: 10% della superficie fondiaria,
 4. aree per gli impianti tecnologici, relative ad insediamenti produttivi: 5% della superficie fondiaria.
2. Le aree relative all'urbanizzazione primaria, alla viabilità ed agli impianti tecnologici devono essere quantificate con riferimento alla capacità insediativa teorica massima riferita alla superficie fondiaria relativa a ciascun intervento indipendentemente dall'eventuale parziale sfruttamento di tale capacità. Quelle relative all'urbanizzazione secondaria vanno quantificati in base all'effettivo carico urbanistico determinato dall'intervento edilizio eseguito.
3. Per le autorimesse, di cui al precedente art. 10 – punto 1° - devono essere dismesse solo le aree relative all'urbanizzazione primaria, alla viabilità ed agli impianti tecnologici.
4. Per gli alloggi di servizio annessi ad attività di tipo economico (produttivo, commerciale, direzionale, turistico ricettivo e termale) le aree relative all'urbanizzazione primaria, le aree per la viabilità e quelle per gli impianti tecnologici sono quantificate secondo i parametri dell'attività economica interessata mentre le aree per l'urbanizzazione secondaria sono quantificate secondo i parametri previsti per gli insediamenti residenziali.
5. Per le trasformazioni del territorio senza edificazione, nei casi in cui le aree sono destinate ad attività di tipo economico, gli standard urbanistici vanno quantificati nel modo seguente:
- Attività produttiva: 10% superficie fondiaria
 - Attività commerciali e direzionale: 50% superficie fondiaria
 - Attività turistico-ricettive: 30% superficie fondiaria
6. Per il calcolo della capacità insediativa residenziale (art. 20 LR 56/77 s.s.m.) il calcolo della volumetria edificata ed edificabile si effettua moltiplicando la Su per l'altezza virtuale di ml. 3,00.
7. Nel caso di interventi riguardanti aree sulle quali sono consentite diverse destinazioni urbanistiche con parametri differenti, per determinare la superficie dei sedimi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici si terrà conto della destinazione d'uso prevista dal permesso di costruire o dalla convenzione urbanistica.
8. Per il commercio al dettaglio in sede fissa le aree per gli standard urbanistici sono quantificate secondo le disposizioni contenute nell'art. 21 della LR 56/77, nelle NTA del vigente PRG, nel Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114, nella legge regionale 12 /11/89 n. 28, nella Deliberazione Consiglio Regionale 29/10/99 n. 563-13414 così come modificata dalla Deliberazione Consiglio Regionale 23/12/03 n. 347-42514 e negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi della suddetta normativa.

9. L'ampliamento della Superficie Utile, relativa ad edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella produttiva (industriale e artigianale) ubicati in aree per le quali il PRG non stabilisce alcun parametro legato alla superficie utile ma prevede unicamente un indice di fabbricabilità espresso in superficie coperta, è subordinato al reperimento degli standard integrativi resi necessari dall'ampliamento stesso. Gli standard integrativi relativi all'urbanizzazione primaria, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, potranno essere o reperiti con le modalità indicate nel comma 3 dell'art. 21 della LR 56/77 o monetizzati anch'essi, come già previsto in via generale per quelli relativi all'urbanizzazione secondaria. La scelta, circa l'opportunità di monetizzare o meno i suddetti standard integrativi primari, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

10. Le aree di cui al presente articolo non possono essere utilizzate per il soddisfacimento degli obblighi di cui all'art. 18 L. 765/87 modificato dall'art. 2 comma 2° L. 122/89 (parcheggio privato).

Art. 18 – DISMISSIONI

1. Le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al precedente articolo relativi agli insediamenti residenziali (mq. 25/ab) sono da considerarsi urbanizzazione primaria nella misura del 40% di quelle quantificate secondo le modalità indicate nell'art. 21 LR 56/77 (10 mq. per abitante teorico insediato) e del 50% per i restanti insediamenti.

2. Viene considerata idonea per l'urbanizzazione secondaria la superficie dismessa o asservita all'uso pubblico, relativa ad aree o locali interessati da ritrovamenti archeologici, appositamente attrezzata per la loro conservazione e valorizzazione.

3. Nelle zone classificate "A" (centro storico), "B" (aree ed edifici a destinazione prevalentemente residenziali), "T/C" (Aree ed insediamenti a carattere turistico speciale) "T/R" (Aree destinate ad attività facenti parte della struttura turistico-ricettiva) e "T/S" (Aree destinate ad attività facenti parte del settore sanitario ovvero del settore turistico-ricettivo strettamente connesso all'attività termale) dal PRG, le aree dismesse in area adiacente a quella dell'intervento saranno computate in misura doppia a quella effettiva.

4. Le aree per parcheggio, sia pubblico che privato, vanno computate con le modalità stabilite dall'art. 54 delle NTA del vigente PRG

5. Le aree verdi sono considerate tali quando risultano realmente fruibili, escludendo perciò aiuole spartitraffico, scarpate stradali sistemate a verde che invece vanno considerate come superfici destinate alla viabilità.

6. Le aree destinate alla viabilità vanno dismesse al Comune in base alle effettive esigenze progettuali o, in mancanza di progetto, in base alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Nell'ipotesi in cui la superficie dismessa sia inferiore a quella indicata nel precedente articolo (15% superficie fondiaria) la quota parte mancante deve essere monetizzata. Nell'ipotesi in cui la superficie dismessa sia superiore la quota eccedente potrà essere scomputata dagli oneri afferenti al rilascio delle concessioni, sino alla loro concorrenza massima ed ai prezzi unitari previsti dall'articolo successivo.

Art 19 – MONETIZZAZIONE

1. Qualora venga accertata la mancanza di aree per la dismissione, ovvero quelle disponibili non siano giudicate dal Comune idonee all'insediamento dei servizi cui sono destinate, ovvero il Comune giudichi necessario o più opportuno reperire le aree per l'insediamento dei servizi in altra zona, le aree in tal modo non dismesse dovranno essere monetizzate.

2. La monetizzazione non è consentita per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari relativi a SUE riguardanti l'urbanizzazione di aree di nuovo impianto.

3. Per le zone con destinazione residenziale, turistico ricettive e termali la monetizzazione delle aree è effettuata applicando la tariffa unitaria determinata annualmente dalla Giunta Comunale con le modalità stabilite dall'art. 37 del DPR 8/6/2001 n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropri) come modificato dall'art. 2, comma 89, della Legge Finanziaria 2008, assumendo, per calcolo, i seguenti parametri e valori unitari:

- valore di mercato delle aree: dal 10 al 20% del valore degli edifici teoricamente realizzabili sulla superficie monetizzata, attribuendo per tale scopo alla stessa area un indice di utilizzazione fondiaria ed una destinazione urbanistica corrispondenti a quella d'intervento,
- valore degli edifici teoricamente realizzabili: ultimo costo di produzione degli edifici, appartenenti alla categoria catastale A2, determinato con Decreto del Ministero dei LL.PP. ai sensi della Legge 392/78, aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale in base all'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maturato al 31 dicembre dell'anno precedente a quello di ogni aggiornamento. L'aggiornamento decorre dalla data di adozione del relativo provvedimento,

4. Per il centro storico l'indice di utilizzazione fondiaria da assumere per il calcolo di cui al comma precedente è convenzionalmente fissato nella misura di 0,10 mq./mq.

5. Per gli interventi edilizi non residenziali la monetizzazione delle aree è effettuata applicando la tariffa unitaria determinata annualmente dalla Giunta Comunale con le modalità stabilite dall'art. 37 del DPR 8/6/2001 n. 327 (Testo

Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropri) come modificato dall'art. 2, comma 89, della Legge Finanziaria 2008, assumendo, per calcolo, i seguenti parametri e valori unitari:

- valore di mercato delle aree: dal 5 al 15% del valore degli edifici teoricamente realizzabili sulla superficie monetizzata, attribuendo per tale scopo alla stessa area un indice di utilizzazione fondiaria pari al 50% della superficie fondiaria ed una destinazione urbanistica corrispondenti a quella d'intervento,
 - valore teorico degli edifici realizzabili determinato applicando le seguenti percentuali al costo di produzione degli edifici appartenenti alla categoria catastale A2, determinato con Decreto del Ministero dei LL.PP. ai sensi della Legge 392/78, aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale in base all'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maturato al 31 dicembre dell'anno precedente a quello di ogni aggiornamento, L'aggiornamento decorre dalla data di adozione del relativo provvedimento. Tale valore va inoltre adeguato alle destinazioni di zona mediante l'applicazione dei seguenti parametri:

1. per zone "D" con destinazione urbanistica esclusivamente produttiva:	50%
2. per zone "D" con destinazione urbanistica esclusivamente direzionale:	150%
3. per zone "D" con destinazione urbanistica esclusivamente commerciale:	100%
4. per zone "D" con destinazione mista (produtt., commerc. e direzionale):	80%
6. Ai valori unitari di cui sopra saranno applicati, per ciascuna delle zone individuate nella tav. 3/b del PRG (Centro storico, zone centrali, semicentri periferiche e periferiche), adottata con variante recante nuove previsioni normative riguardanti il commercio al dettaglio in sede fissa, approvata con deliberazione CC n.38 del 24/9/04, parametri idonei a differenziare il valore delle aree in funzione della loro collocazione all'interno del territorio comunale. Tali parametri dovranno avere lo scopo di attribuire, a parità di indice di fabbricabilità, valori unitari differenziati in funzione della centralità o della perifericità delle aree dismesse o monetizzate.
7. I valori unitari ottenuti con i procedimenti sopra indicati vanno arrotondati ad 1 Euro.
8. E' ammesso, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, il soddisfacimento degli standard urbanistici con la dismissione di aree localizzate in zona diversa da quella d'intervento. In tal caso l'area dismessa dovrà essere destinata dal PRG a servizi od a sedime stradale od all'insediamento di impianti tecnologici e la compensazione dovrà avvenire non in base alla superficie ma ai valori unitari stabiliti ai sensi del presente articolo.

Art. 20 – PAGAMENTI

1. La monetizzazione delle aree dovrà essere effettuata con le seguenti scadenze:
 - Per gli interventi soggetti ad intervento diretto: al rilascio del permesso di costruire.
 - Per gli interventi preceduti da S.U.E.: al rilascio dei permessi di costruire od alla presentazione delle D.I.A. relativa ciascun lotto edificabile, limitatamente alla quota millesimale spettante al lotto medesimo.
2. Potrà essere autorizzata dal Comune la rateizzazione dei suddetti pagamenti. In tal caso la rateazione avverrà con le stesse modalità stabilite nel precedente art. 14. ~~Le rateazioni dovranno essere opportunamente convenzionate e garantite da polizza fidejussoria e subordinata al pagamento del tasso di interesse di cui al successivo art. 42.~~

Art. 21 – INVARIABILITÀ' DELL'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

1. Fermo restando il divieto di monetizzare le aree per l'urbanizzazione primaria per gli interventi di "nuovo impianto", come definiti dall'art. 13 della LR 56/77, la monetizzazione di superfici destinate all'urbanizzazione primaria prevista dagli SUE non comporta aumenti della capacità edificatoria; in tal caso gli SUE conservano inalterati gli indici di utilizzazione territoriale. Nel caso in cui detto indice territoriale non sia direttamente stabilito dal PRG, deve essere quantificato analiticamente tenuto conto dell'area perimetrata dallo strumento urbanistico generale.

2. Le aree non dismesse ma monetizzate resteranno comunque potenzialmente disponibili per il futuro insediamento di servizi pubblici. Tali aree potranno essere acquisite dal Comune in qualsiasi momento per destinarle all'uso pubblico giudicato necessario, restituendo la somma della relativa monetizzazione riconteggiata in base alle tariffe comunali in vigore nel momento del rimborso. Tale facoltà dovrà essere inserita nelle convenzioni ed i sedimi interessati dovranno essere appositamente asserviti mediante atto pubblico registrato e trascritto. Fino a quando il Comune non eserciterà la facoltà di riscatto i suddetti sedimi resteranno in uso esclusivo dei lottizzanti che potranno utilizzarli nei modi e nei limiti stabiliti dallo S.U.E.

TITOLO IV: CONTRIBUTO UNITARIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 22 – COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

1. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali è determinato dalla regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996 n. 145-19066, adottata ai sensi dell'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 come modificato dall'art. 7 della Legge 24 dicembre 1993 n. 537. I successivi aggiornamenti di tale costo sono approvati annualmente dalla Giunta Comunale ai sensi del punto 2) del dispositivo della citata Deliberazione CR n. 145-19066/96, in conformità alla variazione percentuale, registrata dall'ISTAT, del costo di costruzione dei manufatti dell'edilizia. L'aggiornamento annuale va riferito agli indici maturati al 31/12 dell'anno precedente a quello di aggiornamento e decorre dalla data di adozione del provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 23 – COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Il costo complessivo di costruzione dei nuovi edifici residenziali è determinato con le modalità indicate dal D.M. LL.PP. 10/5/77, dalla Regione Piemonte con le deliberazioni del Consiglio Regionale adottate ai sensi dell'art. 6 della L. 10/77 e s. m.i. e dal presente regolamento.

Art. 24 – COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE RELATIVO A EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Nei casi di interventi su edifici esistenti per i quali, ai sensi del precedente art. 8, 9 e 10, è previsto il rilascio del permesso di costruire oneroso il costo di costruzione è determinato nel modo indicato nei precedenti artt. 22 e 23, ridotto mediante l'applicazione dei seguenti parametri:

- Ristrutturazione edilizia di tipo "A": 0,20
- Ristrutturazione edilizia di tipo "B", esclusa la demolizione e fedele ricostruzione: 0,30
- Demolizione e ricostruzione (compresa la ristrutturazione edilizia effettuata con demolizione e ricostruzione con mantenimento della stessa volumetria e sagoma): 1,00
- Ampliamento di edifici: 0,80

2. Per gli ampliamenti di edifici il calcolo necessario per determinare la relativa classe e percentuale di incrementi del costo unitario, secondo le procedure del D.M. 10/5/77 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici) e la relativa aliquota di cui al successivo art. 26, si deve fare riferito all'interno fabbricato. Il costo unitario così determinato dovrà essere applicato alla sola superficie di ampliamento ed al conseguente valore verrà applicata l'aliquota suddetta.

3. Qualora l'ampliamento riguardi esclusivamente la realizzazione di nuove superfici destinate ai servizi ed accessori indicati nel secondo comma dell'art. 2 del sopra citato D.M. 10/5/77, il costo di costruzione si determina applicando al 60% della Su il prezzo unitario minimo stabilito ai sensi del precedente art. 22.

4. Restano esclusi dal pagamento del CUC gli interventi concernenti la sola realizzazione od ampliamento di vani tecnici, porticati liberi, logge e balconi ed altri accessori che per le loro caratteristiche possono considerarsi accessori al servizio di edifici esistenti.

Art. 25 – COSTO DI COSTRUZIONE DI EDIFICI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

1. Per tutti gli edifici con destinazione non residenziale per i quali è previsto il pagamento del CUC, il relativo costo di costruzione viene quantificato applicando alla superficie utile (determinata con le modalità stabilite dal precedente articolo 13, dedotta quella relativa ai parcheggi privati di cui al precedente art. 9 punto 8) lo stesso valore unitario di cui al precedente art. 22.

2. Il costo unitario di cui sopra è adeguato alle caratteristiche strutturali, architettoniche e funzionali degli edifici mediante l'applicazione dei seguenti parametri:

A) PARAMETRI DA APPLICARE ALLE SUPERFICI RELATIVE AI DIVERSI LIVELLI DELL'EDIFICIO:

- edifici costituiti dal solo piano terra: 1,00
- edifici costituiti dal solo piano interrato: 1,20
- piano terra di edifici a più piani: 0,80
- piano interrato di edifici a più piani: 1,00
- piano primo e superiori di edifici a più piani: 0,90

B) PARAMETRI RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO:

- costruzioni con strutture portanti in legno o similari: 1,60
- costruzioni con strutture portanti metalliche: 1,00
- costruzioni con strutture portanti prefabbricate in c.a. 1,20
- costruzioni con strutture portanti in c.a. gettate in opera 1,40
- costruzioni con strutture portanti miste in c.a. e muratura 2,00
- costruzioni con strutture portanti in muratura 2,40

C) PARAMETRI RELATIVI TIPO DI FINITURA DELL'EDIFICIO:

- finitura grossolana idonea per edifici destinati all'esclusivo ricovero di materiali e merci non deperibili o al ricovero di automezzi e macchine operatrici privi di magazzino o custode (capannoni o locali privi di riscaldamento, servizi igienici, guardiole di custodia, uffici, ecc.): 1,00
- finitura media per edifici destinati al ricovero di merci deperibili che necessitano di ambienti controllati o che prevedono la presenza di magazzinieri, personale di custodia con relativi servizi e spogliatoi, ecc. (capannoni o locali riscaldati o refrigerati dotati di servizi ed impianti per il personale di custodia, esclusa la residenza, o di gestione): 1,50
- finitura buona per edifici destinati prevalentemente ad attività che prevedono la costante presenza dell'uomo (attività di commercio all'ingrosso, supermercati, ecc., con annessi magazzini): 2,00
- finitura ottima relativa ad edifici destinati esclusivamente ad attività che prevedono la costante presenza dell'uomo (uffici, negozi al dettaglio, laboratori medici, dentistici, di estetista, ecc.): 2,50
- finiture di lusso relative ad edifici che prevedono il soggiorno dell'uomo (alberghi, ristoranti, locali di ritrovo e di spettacolo, ecc.): 3,00

D) PARAMETRI RELATIVI AL TIPO DI INTERVENTO:

- cambio di destinazione d'uso di volumi superiori a mc. 700 attuato senza opere edilizie o con opere assoggettate ad autorizzazione edilizia od a DIA: 0,10
- ristrutturazione edilizia di tipo A, senza ampliamento: 0,20
- ristrutturazione edilizia di tipo A con ampliamento contenuto entro il 20%: 0,30
- ristrutturazione edilizia di tipo B, senza ampliamento: 0,50
- ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento contenuto entro il 20%: 0,70
- demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, compresa la ristrutturazione edilizia di tipo B attuata mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento di volumetria e sagoma, con o senza ampliamento dell'edificio: 0,90
- nuova costruzione: 1,00

3. Quando la costruzione è composta da una struttura priva di tamponamenti e perciò costituente esclusivamente superficie coperta e non volume (tettoie, pensiline, ecc.), si applica l'ulteriore parametro riduttiva di 0,50.

4. In caso di tamponamento di struttura aperta esistente, l'intervento edilizio è equiparato ad una ristrutturazione di tipo B.

5. Per la determinazione del CUC relativo ad opere costituenti attività di trasformazione del territorio senza edificazione, comprese cancellate, recinzioni ed altri manufatti similari, non pertinenti ad altri edifici, per determinare il costo di costruzione si applicano alla superficie del terreno interessato dai lavori di trasformazione, quantificata con le modalità stabilite dal precedente art. 13, lettera c), il 16% delle tariffe unitarie di cui al primo comma del presente articolo. Il costo di cui sopra è ridotto del 50% qualora si tratti di intervento che comporta la semplice trasformazione del territorio senza l'esecuzione di opere permanenti (cancellate, recinzioni, pavimentazioni in calcestruzzo, bituminose, e similari, impianti di illuminazione, idrico, di fognatura, ecc.). Ai valori così ottenuti si applicano i seguenti parametri riferiti alla destinazione d'uso:

- commerciale: 1,00
- turistico - ricettiva e termale: 0,80
- altre attività: 0,50

6. Al costo complessivo di costruzione, determinato con le modalità stabilite da questo articolo, si applicano le aliquote di cui al seguente articolo 27.

Art. 26 – ALIQUOTE PER INTERVENTI RESIDENZIALI

1. Le aliquote da applicare al costo unitario di costruzione, riferita alle caratteristiche tipologiche (stabilite dall'art. 8 del D.M. 15/5/77), alla tipologia residenziale, all'ubicazione ed alla destinazione dell'immobile oggetto della concessione sono stabilite da apposita deliberazione del Consiglio Regionale (tabelle "A" e "B" allegate alla Deliberazione Consiglio Regionale 10 dicembre 1996 n. 145-19066). Eventuali futuri aggiornamenti, da parte della regione Piemonte, di tali aliquote si intendono automaticamente recepiti.

Art. 27 – ALIQUOTE PER INTERVENTI NON RESIDENZIALI

1. Per gli immobili destinati alle attività non residenziali sono stabilite le seguenti aliquote da applicare al costo complessivo determinato con le modalità indicate dal precedente art. 25, al fine di calcolare l'ammontare del CUC:

A. Immobili con destinazione turistico - ricettiva e termale e similare:

- trasformazione del territorio senza edificazione 2%
- Edifici non di lusso (1) 4%
- Edifici di lusso (1) 6%

B. Immobili con destinazione commerciale:

- trasformazione del territorio senza edificazione 2%
- Con superficie di ogni singola unità immobiliare:
 - Uguale od inferiore a mq. 100 4%
 - Compresa tra mq. 100 e mq. 300 5%
 - Compresa tra mq.300 e mq. 1000 6%
 - Superiore a mq. 1000 7%

C. Immobili con destinazione direzionale:

- trasformazione del territorio senza edificazione 2%
- Ubicati in area a specifica destinazione, secondo le previsioni del PRG e con superficie di ogni singola unità immobiliare:
 - Inferiore a mq. 200 7%
 - Compreso tra mq. 200 e mq. 500 8%
- Ubicati in area con destinazione non specifica, secondo le previsioni del PRG e con superficie di ogni singola unità immobiliare:
 - Inferiore a mq. 200 8%
 - Comprese tra mq. 200 e mq. 500 9%
- Ubicati in area con qualsiasi destinazione e con superficie di ogni singola unità immobiliare superiore a mq. 500 10%

2. Quando le superfici con destinazione non residenziale, di cui al presente articolo, sono inserite in edifici residenziali e non superano, compresi i relativi accessori, il 25% della superficie utile complessiva dell'edificio, si applica il costo di costruzione e la relativa aliquota, prevista per l'edificio residenziale maggiorato ai sensi dell'art. 8 del D.M. 10/5/77.

3. Quando le superfici non residenziali di cui al presente articolo sono inserite in edifici con destinazione mista, (comprese le superfici non residenziali inserite in edifici residenziali ed eccedenti il limite del 25% delle superficie utile complessiva) si determina il costo di costruzione con le modalità stabilite dal precedente art. 25. Al costo di costruzione così determinato si applicheranno, per ciascuna unità immobiliare, le aliquote indicate nel 1° comma.

(1) si intendono di lusso gli alberghi e le annesse strutture accessorie (termali, commerciali, ecc.) aventi le caratteristiche necessarie per la classificazione "5 stelle".

Art. 28 – INTERVENTI SOGGETTI A REGIME SPECIALE

1. Il contributo sul costo unitario di costruzione non è dovuto:

- per tutti gli interventi edilizi indicati dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Concessione gratuita) e dall'art. 9 del presente regolamento;
- Per gli edifici destinati ad attività produttiva artigianale ed industriale, comprese le superfici direzionali e commerciali funzionali alle suddette attività, purché complessivamente siano contenute entro il 15% della superficie relativa all'intera attività produttiva ed inserite nel fabbricato in cui ha sede l'attività medesima;
- le superfici residenziali per l'addetto o gli addetti alla custodia o alla conduzione dell'azienda, entro il limite massimo corrispondente al 25% della superficie utile complessiva aziendale purché ciascuna delle unità immobiliari residenziali non superi il limite di mq. 150 di superficie utile;
- per gli interventi di edilizia convenzionata, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, di cui all'art. 7 L. 28/1/77 n. 10, inseriti o meno in S.U.E.;
- per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata ricadenti o meno in aree all'uopo individuate dagli strumenti urbanistici;
- per gli interventi di cui all'art. 9 L. 25/3/82 nr. 94 (prima casa);
- gli interventi concernenti la semplice realizzazione od ampliamento di porticati liberi, logge e balconi ed altri accessori che per le loro caratteristiche possono considerarsi accessori al servizio di edifici esistenti;
- ristrutturazione o ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali dichiarati inagibili dalla competente Autorità a seguito di eventi calamitosi o di inadeguatezza strutturale conseguente a vetustà od a difetti strutturali, quest'ultimi riguardanti esclusivamente edifici con struttura portante in cemento armato od in ferro costruiti prima dell'entrata in vigore della Legge 5/11/71 n. 1086 e purché tali difetti strutturali non siano determinati da incuria, per omessa o scorretta manutenzione, o dall'esecuzione di incauti o inadeguati interventi edilizi. Si intendono "prevalentemente residenziali" quegli edifici la cui superficie utile residenziale raggiunga almeno il 75% di quella complessiva. L'esenzione dal contributo di concessione potrà riguardare esclusivamente edifici che nel momento in cui sono stati dichiarati inagibili, almeno il 25% delle unità immobiliari residenziali esistenti risultava occupato da proprietari ivi residenti ed a condizione che la maggioranza dei millesimi residenziali non appartenga ad imprese di costruzione od altre società, escluse quelle cooperative.

- cambio di destinazione d'uso funzionale degli immobili, intendendosi per tale anche quello realizzato con opere soggette ad DIA previste dai commi 1° e 2° dell'art. 22 del T.U dell'edilizia.
2. Il contributo sul costo di costruzione è dovuto in misura ridotta nei casi seguenti:
- L'aliquota è fissata nella misura minima stabilita dalla Deliberazione Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i. (5%) per interventi residenziali non ricadenti in aree oggetto di S.U.E. per l'attuazione di rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per l'attuazione di programmi di prioritario interesse individuati dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali;
 - per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la totale demolizione e ricostruzione, l'aliquota è fissata nella misura minima stabilita dalla Deliberazione Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i. (5%) applicata al costo di costruzione determinato con le modalità stabilite dal presente regolamento
3. Per le trasformazioni del territorio non a carattere edificatorio il contributo è dovuto nella misura del 5% del costo quantificato con le modalità indicate nel precedente art. 25:

Art. 29 – PAGAMENTI

1. Il contributo sul costo di costruzione, determinato con le modalità stabilite nei precedenti articoli, **è corrisposto in corso d'opera con le modalità stabilite di volta in volta dalla Giunta Comunale con specifico provvedimento in funzione delle esigenze di bilancio del Comune, dell'entità della somma, nonché delle condizioni del mercato del lavoro del settore edilizio.** ~~è corrisposto in tre rate con le seguenti scadenze:~~
- ~~• 50% al rilascio della concessione;~~
 - ~~• 25% entro 6 mesi dal rilascio della concessione;~~
 - ~~• 25% entro 12 mesi dal rilascio della concessione.~~
2. Le dilazioni di pagamento di cui sopra, ~~relative alla 2^a e 3^a rata,~~ non comportano la corresponsione di interessi, ma devono essere garantite **mediante polizza fideiussoria.** ~~con le modalità indicate nel successivo art. 42.~~

TITOLO V: SCOMPUTI

Art. 30 – AMMISSIBILITÀ' DEGLI SCOMPUTI

1. Lo scomputo degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia, effettuato a seguito della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione, sarà possibile, con le modalità e nei limiti stabiliti nel presente regolamento, in ogni caso di intervento oneroso, indipendentemente dalle quote di incidenza di ogni categoria dei lavori sul totale, purché si tratti dell'esecuzione di opere la cui esistenza è indispensabile per consentire l'intervento edilizio (urbanizzazione primaria), oppure di opere che, qualora non fossero eseguite dai richiedenti, dovrebbero essere comunque eseguite dal Comune.
2. Le opere di urbanizzazione sono quelle indicate dall'art. 51 della LR 56/77 m.i. e sono scomputabili dagli OO.UU., per le finalità e con le modalità stabilite da questo regolamento, esclusivamente quelle di competenza dell'Amministrazione Comunale. Fanno parte delle opere di Urbanizzazione primaria e sono perciò scomputabili ai sensi del presente regolamento e nei limiti da esso previsti, anche gli scavi archeologici se finalizzati alla realizzazione di opere di sistemazione del suolo necessarie per renderlo idoneo all'edificazione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'insediamento edilizio, in funzione del quale vengono realizzate, determinano l'ammontare dell'incidenza degli OO.UU primaria, così come previsto dal 4° comma del precedente art. 11, se di importo superiore ai valori tabellari. Tali opere sono perciò scomputate dagli OO.UU primaria sino all'assorbimento massimo del loro importo.
3. Possono essere scomputati dagli OO.UU secondaria e dalla monetizzazione delle aree non dismesse, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e sino alla concorrenza massima di tali oneri, le opere di urbanizzazione secondaria e quelle di urbanizzazione primaria non direttamente ed esclusivamente funzionali all'insediamento o sovradimensionate per soddisfare esigenze di carattere generale.
4. Le opere di cui al comma precedente possono essere scomputate anche dal CUC, sempre ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, se l'Amministrazione stessa giudichi più conveniente realizzarle attraverso la procedura dello scomputo.
5. Possono inoltre essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria le opere di sistemazione di siti archeologici, emersi a seguito degli scavi effettuati nell'area d'intervento, finalizzate alla valorizzazione e custodia dei ritrovamenti purché le aree relative od i locali all'uopo costruiti siano dismessi al Comune o gravati di servitù pubblica.

Art. 31 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, previste dall'art. 11 delle N.T.A. della prima revisione generale del PRG vigente, o la loro efficienza ed idoneità per nuovi insediamenti, successivi o meno alla formazione di S.U.E., è presupposto indispensabile per legittimare il rilascio del permesso di costruire.
2. Qualora venga riscontrata la mancanza o l'insufficienza di tali opere, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno del destinatario a realizzarle prima della richiesta del certificato di agibilità relativo al proprio intervento edilizio.
3. Nel caso in cui tali opere siano realizzate esclusivamente in funzione del carico urbanistico determinato dall'intervento edilizio, il loro costo concorrerà a determinare l'ammontare dell'incidenza degli OO.UU primaria, così come previsto dal 4° comma del precedente art. 11, se di importo superiore ai valori tabellari. Tali opere sono perciò scomputate dagli OO.UU primaria sino all'assorbimento massimo del loro importo.

Art. 32 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED INDOTTA

1. Sono quelle indicate dall'art. 11 delle N.T.A. della prima revisione generale del PRGI nonché quelle indicate nell'ultimo comma del precedente art. 30.
2. Di norma tali opere sono eseguite direttamente dal Comune, salvo quelle indicate nell'ultimo comma del precedente art. 30. Potrà essere autorizzata l'esecuzione da parte di terzi, a scomputo degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia, a condizione che l'opera realizzata sia in ogni caso ultimata o costituisca un lotto funzionale. Per garantire ciò il richiedente dovrà assumersi l'onere di eseguire i lavori in modo completo accollandosi anche le spese eventualmente eccedenti rispetto alle somme dovute al Comune, garantendo altresì la disponibilità dell'area necessaria per l'insediamento pubblico, anche in eccedenza alle dismissioni di propria competenza.

Art. 33 – CONVENZIONAMENTO – PROGETTAZIONE – DIREZIONE LAVORI – COLLAUDO

1. L'esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate a scomputo di oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia, assoggettata o meno alla formazione di S.U.E., dovrà essere preceduta da idoneo convenzionamento atto ad assicurare la corretta e puntuale esecuzione dei lavori ed a stabilire le garanzie per il comune e le sanzioni da applicare in caso di inadempienza contrattuale. Tale convenzione deve essere predisposta secondo gli schemi allegati al presente Regolamento (Allegato A: schema di convenzione tipo - in forma di atto unilaterale - relativa alle concessioni convenzionate. Allegato B: schema di convenzione tipo relativa agli strumenti urbanistici esecutivi).

2. L'esecuzione di opere di urbanizzazione dovrà essere proceduta dalla progettazione definitiva, predisposta da un tecnico abilitato con le modalità previste dalla normativa riguardante le opere pubbliche.
3. Per gli interventi edilizi attuati con la formazione di SUE, in caso di particolare complessità delle opere di urbanizzazione, il progetto delle opere stesse, allegato allo strumento urbanistico per l'approvazione consiliare, potrà essere redatto in forma di progetto preliminare. In tal caso la successiva progettazione esecutiva e definitiva dovrà essere sottoposta ad approvazione della Giunta Comunale ed alla eventuale stipula di atto unilaterale d'obbligo finalizzato a disciplinare gli aspetti tecnici, economici ed operativi non contemplati dallo SUE. Anche lo schema di atto unilaterale d'obbligo dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale contestualmente al progetto esecutivo. Tali adempimenti dovranno precedere il rilascio del permesso di costruire.
4. Il computo estimativo dei lavori dovrà essere predisposto mediante l'applicazione del prezzario di riferimento per le opere e lavori pubblici nella regione Piemonte relativo all'edizione pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale nell'anno solare in cui viene stipulata la convenzione urbanistica
5. Al fine di determinare l'importo complessivo progettuale scomputabile, l'importo dei lavori come sopra determinato va integrato nel modo seguente:
 - 5,00% dell'importo a base d'asta per spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, espropri) scomputabili dagli OO.UU con gli stessi criteri e modalità previsti per le relative opere,
 - l'importo relativo al piano particellare di esproprio, nell'ipotesi in cui l'esecuzione dell'opera richieda l'attuazione, da parte del comune, di procedura espropriativa,
 - 2,00% dell'importo determinato dalla somma di quello dei lavori con quello del piano particellare di esproprio; l'importo così ottenuto, destinato a finanziare gli incentivi previsti dall'art. 18 della Legge 109/94, deve essere in ogni caso versata al Comune, contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo all'opera di urbanizzazione.
6. L'Amministrazione Comunale avrà, in ogni caso, la facoltà di progettare ed eseguire direttamente l'opera di urbanizzazione, avvalendosi dei tecnici comunali o di liberi professionisti all'uopo incaricati e provvedendo all'aggiudicazione dei lavori con procedura d'appalto. Anche in tal caso gli oneri relativi saranno a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa con le stesse modalità e criteri previsti in caso di scomputo. In tal caso le somme relative alle spese tecniche saranno versate al Comune al rilascio del permesso di costruire relativo all'opera di urbanizzazione mentre quelle relative all'esecuzione dei lavori saranno versate al Comune entro 30 giorni dall'emissione di ciascuno stato di avanzamento.
7. Nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale si avvalga della facoltà di eseguire direttamente l'opera pubblica le spese tecniche che devono essere versate al Comune, contestualmente al rilascio della relativa concessione edilizia, sono determinate dalla somma dell'importo relativo alla progettazione direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc. (5,00%) con quello relativo al contributo incentivante (2,00%).
8. I progetti delle opere di urbanizzazione sono approvati dall'Autorità competente per l'approvazione di analoghi progetti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme in materia di opere ed appalti pubblici e l'atto di approvazione si formalizza mediante il rilascio di apposito permesso di costruire.
9. Il rilascio dei relativi permessi di costruire dovrà essere preceduto dalla stipula di idonea convenzione e dalla prestazione delle garanzie finanziarie previste dal successivo art. 42 ed inoltre dovrà precedere o sarà contestuale a quello riguardante a qualsiasi altro intervento edilizio. La direzione lavori e la sicurezza del cantiere sono affidate a tecnici abilitato, a spese del contraente. Tale tecnico deve essere di gradimento dell'Amministrazione comunale, la quale esprime preventivamente la propria autorizzazione sul nominativo indicato dal contraente.
10. Ad ultimazione avvenuta delle opere, queste verranno collaudate, con le stesse modalità previste dalle leggi vigenti per le opere pubbliche, a spese del contraente e da tecnico indicato dell'Amministrazione comunale.
11. Anche per queste prestazioni (direzione lavori, sicurezza e collaudo) l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di eseguirle direttamente con gli stessi criteri previsti per la progettazione.
12. Ove per la realizzazione delle opere previste dalla presente convenzione si rendesse necessaria l'acquisizione di aree di proprietà di terzi, anche per le finalità indicate dal comma 5° dell'art. 27 della Legge 1/8/02 n. 166, spetterà al Comune:
 - verificare se tali aree abbiano conforme destinazione urbanistica ed in caso contrario adottare i provvedimenti necessari per renderne possibile l'acquisizione anche coattiva,
 - adottare tutti i provvedimenti di sua competenza necessari per l'acquisizione delle aree, anche mediante esproprio.E' comunque riconosciuta al Comune la facoltà di conferire, ai sensi dell'art. 6 comma 8 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, al soggetto attuatore l'affidamento in concessione delle eventuali procedure espropriative. L'attuazione delle procedure di cui sopra avverrà secondo le modalità stabilite dal citato DPR 327/01.
13. Il Comune non procederà al rilascio di alcun certificato di agibilità se le opere di urbanizzazione, oltre che ultimate e collaudate, non risulteranno funzionanti e complete di ogni allacciamento. I contratti relativi ad allacciamenti, servitù, ecc. devono essere inizialmente stipulati dal contraente e volturati al Comune contestualmente alla dismissione.

Art 34 – AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite da imprese di fiducia del contraente aventi i requisiti richiesti per l'appalto di opere pubbliche, salvo che non sussistano i presupposti per ricorrere obbligatoriamente ad asta pubblica.
2. Il Comune può richiedere la documentazione relativa ai suddetti requisiti escludendo motivatamente le imprese non idonee alle quali possono essere affidati i lavori. I lavori ad impianti e servizi di competenza comunale affidati in concessione dal Comune (acquedotto, gas, pubblica illuminazione, segnaletica, ecc.) dovranno essere eseguiti dalle Società concessionarie, con esclusione delle opere di scavo, ripristino e murarie. I prezzi saranno quelli praticati al Comune dalle suddette società in base alle rispettive convenzioni.

Art. 35 – MODALITÀ E TERMINI DI ESECUZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel capitolato speciale predisposto dal progettista dell'opera, facente parte integrante e sostanziale del progetto approvato dal Comune, ed ai prezzi unitari di cui al precedente art. 33.
2. La costruzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità. La costruzione delle opere suddette potrà essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali precedentemente individuati, approvati ed autorizzati dal Comune.
3. L'esecuzione graduale potrà essere autorizzata solo per lotti funzionali in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In questo caso la costruzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo che per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. In tal caso i tempi di esecuzione dovranno essere espressamente previsti da un cronogramma autorizzato dal Comune. Il termine entro i quali comunque le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate sarà quello indicato nell'apposita convenzione. Il ritardo nell'esecuzione delle opere comporterà una penale pari all'interesse previsto dall'art. 42 calcolato sul valore dei lavori ancora da realizzare, per il periodo intercorrente tra la data di prevista e quella di effettiva ultimazione, con una franchigia di trenta giorni. Il Comune iscriverà ipoteca legale a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà avvalersi di garanzie fideiussorie all'uopo prestate, ferma ed impregiudicata la facoltà di eseguire direttamente le opere non costruite in danno ed a spese dell'inadempiente con azione di regresso per le spese anticipate dal Comune, integrate con gli interessi derivanti dall'anticipazione di cassa, fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre la penale di cui sopra. L'iscrizione dell'ipoteca di cui sopra e le altre sanzioni dovranno essere previste dal convenzionamento di cui al precedente art. 33.
4. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per causa di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate.

Art. 36 – VARIANTI

1. Per l'autorizzazione ad introdurre varianti sostanziali ai progetti di opere di urbanizzazione è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il progetto principale. Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori. Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla DL con gli stessi criteri e modalità previste per le opere pubbliche.

Art. 37 – TRASFERIMENTO AL COMUNE

1. Gli impianti pubblici, le aree urbanizzate ed i servizi dopo l'esito favorevole del collaudo, sono trasferiti in proprietà al Comune o asserviti all'uso pubblico.
2. Il trasferimento al Comune avviene gratuitamente, dietro richiesta dell'Ente, quando questi ravvisi l'interesse collettivo alla dismissione e solo dopo che sia stata accertata la regolare esecuzione dei lavori. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria mentre tali oneri restano a carico del contraente nei casi in cui è prevista la servitù pubblica.
3. Sino a quando la dismissione non viene effettuata, la custodia e la manutenzione degli immobili e degli impianti resta a carico del contraente, cui spetta assicurarne la perfetta conservazione ed efficienza. Il trasferimento al Comune o la costituzione della servitù d'uso pubblico deve essere effettuata mediante atto pubblico stipulato unilateralmente dal cedente, il quale si assume ogni onere relativo, compresi il frazionamento, il trasferimento di contratti di fornitura (ENEL, SIP, GAS, ACQUEDOTTO, ecc.) di servitù, ecc. spese notarili, di registro ed inerenti.
4. L'atto di cessione è immediatamente impegnativo per il contraente mentre assume efficacia per il Comune solo a seguito di accettazione. La cessione si intende accettata qualora, decorsi 15 giorni dalla data di trasmissione dell'atto, debitamente registrato, al Comune questi non abbia comunicato il proprio motivato rifiuto. Ad avvenuta accettazione il contraente dovrà provvedere, nei successivi trenta giorni, alla trascrizione dell'atto.

5. La cessione nei confronti del Comune delle aree o delle opere di urbanizzazione, realizzate ai sensi del presente regolamento a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche di lottizzazione non sono soggette all'imposta IVA a mente di quanto stabilito dall'art. 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342.

Art. 38 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. In caso di alienazione di aree lottizzate o di volturazione di permessi di costruire per i quali sussiste l'impegno a realizzare direttamente opere di urbanizzazione, gli obblighi assunti nei confronti del Comune con le convenzioni urbanistiche potranno essere trasferiti agli acquirenti.

2. In tal caso il trasferimento dovrà essere comunicato al Comune entro dieci giorni. In caso di mancata comunicazione nei termini stabiliti, il Comune applicherà una sanzione amministrativa pari ad un decimo del valore degli obblighi trasferiti integrato con l'interesse previsto dall'art. 42 calcolato sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella di accertamento da parte del Comune, fatta salva la prescrizione decennale di legge.

3. Il Comune potrà iscrivere ipoteca legale a garanzia del pagamento predetto. Tale facoltà dovrà essere assicurata mediante il convenzionamento previsto dal precedente art. 33.

4. In caso di mancato o parziale trasferimento degli obblighi assunti nei confronti del Comune il venditore ed i suoi successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso l'Ente di tutti gli obblighi non trasferiti.

Art. 39 – RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ

1. La formazione del silenzio assenso prevista dall'art 25 del T.U. dell'edilizia non potrà avvenire fino a quando si sia adempiuto agli obblighi contenuti nella concessione, nella convenzione urbanistica e nel presente regolamento.

2. Nel caso in cui gli edifici vengano usati od abitati prima del rilascio della prescritta autorizzazione, il Comune applicherà le sanzioni previste dall'articolo 221 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, recante il testo unico delle leggi sanitarie, così come modificato dagli articoli 70 e 93 del decreto legislativo 30 dicembre 1999 n. 507. Il Sindaco, inoltre, ordinerà lo sgombero dei locali indebitamente utilizzati qualora non sussistano le condizioni igieniche o di sicurezza per il loro uso prematuro.

TITOLO VI: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 40 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI

1. La destinazione dei proventi derivanti dai contributi afferenti all'attività urbanistico-edilizia, nonché quelli derivanti dall'applicazione di sanzioni amministrative o di penali per inadempienze contrattuali relative a convenzionamenti urbanistici è stabilita dalla normativa nazionale e regionale.

Art 41 – RIMBORSO - INTEGRAZIONE DEGLI ONERI

1. In caso di decadenza, annullamento o revoca del permesso di costruire senza che le opere siano state eseguite, gli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia saranno restituiti dal Comune senza interessi o rivalutazioni. Nessun tipo di indennità o risarcimento potrà essere richiesto al Comune anche per prestazioni già eseguite a scomputo degli oneri suddetti.

2. Qualora riconteggiando gli oneri a consuntivo risultino versate somme inferiori a quelle dovute al Comune, queste dovranno essere liquidate nel momento dell'accertamento senza sanzioni, applicando però le tariffe in vigore nel momento del pagamento, integrate con gli interessi previsti dell'art. seguente. Nel caso in cui si verifichi la situazione inversa rispetto a quella indicata nel comma precedente, le somme indebitamente versate saranno restituite dal Comune, senza interessi o rivalutazioni, contestualmente al rilascio del permesso di agibilità.

Art 42 – GARANZIE FINANZIARIE – INTERESSI – ARROTONDAMENTI

1. Ogni dilazione nei versamenti degli oneri afferenti all'attività urbanistico-edilizia, con esclusione del CUC e delle sanzioni amministrative comunque imposte, è subordinata al pagamento di un interesse **pari al tasso legale vigente al momento della rateizzazione medesima. Tale tasso di interesse è indicato nella deliberazione di Giunta Comunale con la quale, ai sensi dei precedenti articoli 14 e 29, si autorizza la rateizzazione.** ~~semestrale la cui aliquota sarà stabilita e periodicamente aggiornata dalla Giunta Comunale, tenuto conto dei provvedimenti ministeriali recanti la rilevazione dei tassi effettivi globali medi ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge in materia di usura, delle variazioni periodiche del tasso legale di sconto e del tasso applicato al Comune dal servizio di tesoreria per le anticipazioni di cassa.~~

2. Le dilazioni di pagamento, compreso il CUC, e la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla presentazione di polizza fideiussoria ~~o di altra idonea garanzia finanziaria~~, di importo adeguato. Per gli interventi attuati mediante SUE o permesso di costruire convenzionato, oltre alla polizza fideiussoria il Comune può, a garanzia dei vari adempimenti e del pagamento di oneri o di sanzioni amministrative comunque irrogate, iscrivere ipoteca legale sugli immobili interessati dall'intervento urbanistico ed edilizio. Tale facoltà dovrà essere assicurata al Comune mediante il convenzionamento previsto dal precedente art. 33. Gli importi derivanti dall'applicazione delle tariffe unitarie aggiornate vigenti devono essere arrotondati, sempre in eccesso, all'unità di Euro.

Art. 43 – RITARDATI PAGAMENTI

1. In caso di ritardato o mancato versamento dei contributi afferenti all'attività urbanistico-edilizia, previsti dal presente regolamento, si applicheranno le sanzioni stabilite dagli artt. 42 e 43 del T.U dell'edilizia.

Art. 44 – AUTORIZZAZIONI PREGRESSE

1. Le presenti norme si applicano agli interventi edilizi od urbanistici i cui permessi di costruire o le cui convenzioni sono state rilasciati o stipulate dopo l'entrata in vigore del regolamento.

2. Le disposizioni contenute nel comma 17 dell'art. 9 del presente regolamento si applicano retroattivamente a tutti i permessi di costruire, rilasciati anche in data antecedente all'entrata in vigore del regolamento stesso, purché ancora validi. Si intendono validi i permessi di costruire i cui lavori hanno avuto regolarmente inizio entro un anno e per i quali non sono ancora trascorsi tre anni dal loro rilascio, senza tenere conto di eventuali proroghe.

3. Le disposizioni contenute nel comma I dell'art. 42 di questo regolamento si applicano anche alle rateazioni di oneri afferenti al rilascio di permessi di costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore del regolamento stesso, limitatamente alle rate non ancora versate. Il riconteggio dell'interesse al nuovo tasso stabilito dalla giunta Comunale decorre dalla data di entrata in vigore del regolamento medesimo.

4. Le sanzioni di cui al comma 2, art. 38 e comma 2 art. 39 del presente regolamento si applicano, nella misura ivi indicata, se più favorevole, anche agli interventi edilizi soggetti a convenzionamento urbanistico che, alla data di approvazione del regolamento medesimo, non sono ancora stati portati a conclusione. Si intendono conclusi quegli interventi edilizi in relazione ai quali le opere di urbanizzazione, previste dalla convenzione urbanistica,

risultino ultimate, collaudate e trasferite al Comune o asservite all'uso pubblico con atto pubblico registrato e trascritto

Art. 45 – RIFERIMENTO A NORME DI LEGGE

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

Art. 46 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'avvenuta ripubblicazione ai sensi del vigente Statuto comunale.

Art. 47 - COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE OO.UU E VALORI UNITARI MONETIZZAZIONE AREE DA APPLICARE IN VIA TRANSITORIA

1. Fino all'adozione, da parte della Giunta Comunale, del provvedimento previsto dal comma 4° dell'art. 11 del presente regolamento, si applica il coefficiente di rivalutazione attualmente in vigore corrispondente a E. 0,108456.
2. Fino all'adozione, da parte della Giunta Comunale, del provvedimento previsto dall'art. 19 del presente regolamento, si applica il valore unitario base attualmente in vigore corrispondente a E. 25,822845.
3. Fino all'adozione, da parte della Giunta Comunale, del provvedimento previsto dall'art. 22 del presente regolamento, per la determinazione del costo di costruzione degli edifici non residenziali si applica il valore unitario base attualmente in vigore corrispondente a E. 258,228450.

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(articolo 16, comma 4, lett. d-ter D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.) – D.G.R. 29/02/2016 n° 22-2974**

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

E' pertanto necessario predisporre il presente documento, in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n° 22-2974 "*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n° 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'articolo 52 della legge regionale 5 dicembre 1977 e s.m.i.*" e relativo ALLEGATO A.

Premesso pertanto che:

-è necessario applicare 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) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0);

-il Valore di Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT), ossia $VT=VM-KT$

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

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

Tenuto conto che il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali: il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri concessori (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Valore di mercato (VM)

Il "*Valore di mercato del prodotto edilizio*" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) – in riferimento al titolo abilitativo corredato – ai valori di mercato massimi a mq stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "*Superficie commerciale*", viene applicato un parametro di conversione pari a 1,15 (Superficie commerciale = Superficie utile Lorda x 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le varie suddivisioni del territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinate il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione fra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

-per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;

per i fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;

-per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate in funzione del tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, del tipo di coltura *seminativo*;

-per le aree destinate a servizi (artt. 21 e 22 L.R. 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale ed ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione stabiliti dai vigenti regolamenti comunali ai fini urbanistici e/o ai fini tributari.

Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto ed asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, confermato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale ultima edizione pubblicata sul sito al momento della presentazione dell'istanza per il titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;
- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione ed il conseguente innalzamento del Contributo Straordinario
- a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini della prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini geologiche, ecc. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Considerato che nel Comune di Acqui Terme sono numerosi i siti per i quali occorre eseguire ricerche di carattere archeologico con assistenza della Soprintendenza, nel caso in cui ricorra questa ipotesi le spese certe e documentate potranno far parte del presente costo (CI) oltre al suddetto 2%. Se in fase di rilascio del permesso di costruzione non è possibile documentare le spese, si potrà conteggiarle in via preventiva sulla base di una stima sommaria fatta con i funzionari della Soprintendenza. Il tutto sarà poi soggetto a consuntivo entro il termine di fine lavori con conseguente adeguamento del Contributo Straordinario.

Costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. (OU)

Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, il contributo sul costo di costruzione e l'eventuale contributo per la monetizzazione delle aree da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere a scomputo, parziale e/o totale, il valore da utilizzare ai fini del presente calcolo come "voce OU" sarà la somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del CUC e dell'eventuale monetizzazione che scaturisce dal mero calcolo da tabella, senza considerare e/o detrarre eventuali scomputi.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) e tenuto conto che possono variare tra l'8% ed il 10 % del "costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 10%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc., e tenuto conto che può variare tra il 20% ed il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso, in maniera forfettaria, come segue:

- nella percentuale del 30% per il settore residenziale
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Considerato che al Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) devono essere applicati parametri correttivi in base a che si tratti di interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, vengono riconosciuti i seguenti parametri:

5. 1,00 per interventi in aree di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
6. 1,50 per interventi in aree libere e non edificate

MODALITA' DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

5. Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. o rateizzato, con la medesima formula rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita garanzia fideiussoria a copertura dell'importo rateizzato
6. Compensato mediante cessione al Comune di aree e/o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.. Tali opere pubbliche, a compensazione,

non devono ritenersi sostitutive delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e degli standards di legge previsti di default per il rilascio del titolo abilitativo, bensì dovranno essere in aggiunta ad essi. Nel caso di ambiti di intervento convenzionato, le modalità di versamento o compensazione del Contributo Straordinario dovranno essere definite in sede di convenzione urbanistico-edilizia.