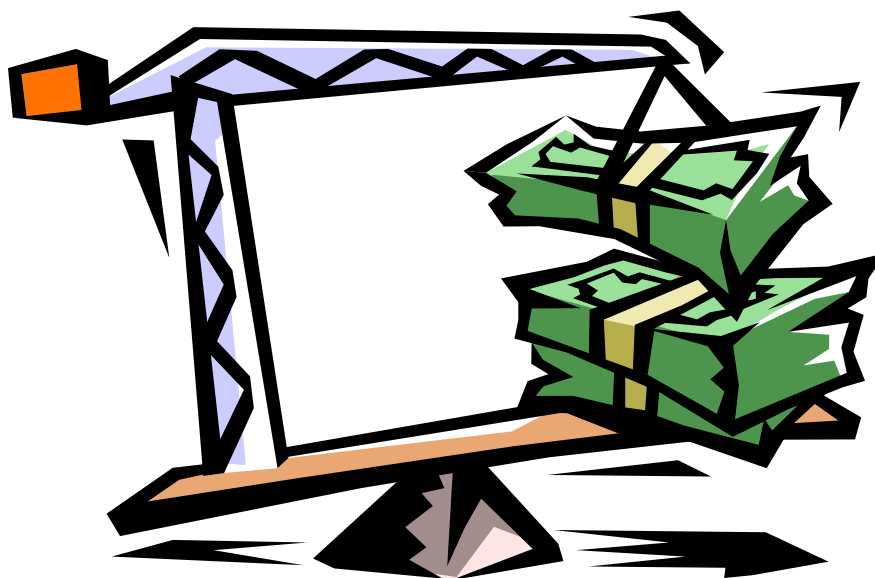


COMUNE DI RUEGLIO

Comunita' Montana Valchiusella

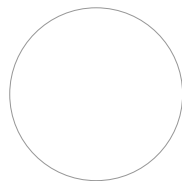
Provincia di Torino



DISCIPLINA CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

di cui al Titolo II° , Capo II° , Sezione II^ del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi

Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° **36** del **20.12.2005**



**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO**

(MONGIOVETTO Geom. Claudio)

IL SINDACO

(PEROTTO Diego Pierfederico)

**IL SEGRETARIO
COMUNALE**

(PALAZZO Dott.ssa Mariateresa)

CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

PREMESSA

- a. L'art.3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, obbligava alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in presenza di trasformazioni edilizie o urbanistiche.
- L'art.5 della stessa legge attribuiva ai Comuni il compito di fissare – con propria deliberazione – l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b. L'art.51 della Legge Regionale 05.12.1977, n° 56 e s.m. ed i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali siano le opere di urbanizzazione, distinguendole in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.
- c. Con deliberazione n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art.5 della Legge 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.
- d. Con deliberazione n° 615/CR-1660 del 01.02.2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26.05.1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.
- e. Le tabelle parametriche regionali valgono per tutti i Comuni della Regione: compete, allora, a ciascun Comune fissare in concreto l'incidenza del contributo concessorio afferente alle opere di urbanizzazione, mediante adeguamento alla propria condizione.
- Alcuni parametri regionali non presentano margini di discrezionalità; altri comportano invece l'esercizio, seppur limitato, di quest'ultima.
- Il Consiglio Comunale di Rueglio ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dinanzi indicato, con la Deliberazione n° 26, del 26 agosto 1977 e con la D.C.C. n° 26, del 27 aprile 1999.
- f. L'art.7 della Legge 24.12.1992 n°537, 1° comma, fissa le norme relative all'aggiornamento della quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione, stabilendo che “Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della Legge 28.01.1977 n° 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale”; la citata norma muta in maniera rilevante l'impianto della previgente disciplina dettata dall'art.5 della Legge 10/77, che nella sua letteralità non prevedeva a carico di alcun soggetto istituzionale né obblighi, né semplici oneri di aggiornamento della componente del contributo concessorio in parola.
- g. La Regione Piemonte ha approvato la Legge 06.08.1998, n° 21 “Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti” e la Legge 08.07.1999, n° 19 “Norme in materia edilizia e modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 - Tutela e uso del suolo -”. Con la prima legge venivano fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza; con la seconda sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse.
- h. Successivamente, la Regione ha altresì emanato la legge 8 maggio 2003, n°9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici “ con la quale, tra l'altro, ha stabilito i criteri per la corresponsione del contributo concessorio, con successive modifiche ed integrazioni.
- i. Il 30 giugno 2003 è entrato in vigore il D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e s. m. ed i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” (T.U. Edilizia) il quale ha introdotto anche una nuova disciplina relativa al contributo di costruzione annullando le precedenti normative in materia.

Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione nella quota afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione, è disciplinata – nel territorio del Comune di Rueglio – dalle disposizioni che seguono.

Articolo 1 - ONEROSITA' E GRATUITA' DELLE TRASFORMAZIONI

1. La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta per gli interventi, che si realizzano sia mediante permesso di costruire e sia mediante denuncia d'inizio attività (D.I.A.), che comportino trasformazione edilizia o urbanistica ovvero mutamento di destinazione d'uso quando ciò implichi il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.
2. Danno luogo al pagamento degli "OO.UU." gli interventi di:
 - a) nuova costruzione (nuovo impianto – completamento – ampliamento, con esclusione degli edifici residenziali unifamiliari nella misura non superiore al 20% - ricostruzione);
 - b) ristrutturazione edilizia – sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica;
 - d) mutamento della destinazione d'uso.

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19.

Qualora le destinazioni d'uso delle attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali e della zona agricola, vengano modificate nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della variazione.

3. Restano salve le esenzioni stabilite dall'articolo 17, del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.
Ai fini dell'esenzione dal contributo per oneri di urbanizzazione ex art.17, comma 3, lett. "c", primo periodo, del D.P.R. 380/01 e s.m. e i., occorre che l'opera da realizzare sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata dall'ente istituzionalmente competente.
Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
4. La ricostruzione di edifici accidentalmente crollati o che minacciano di crollare, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti od atti accertati, colposi o dolosi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo e per i quali è stata emessa apposita ordinanza sindacale, sono assoggettabili a permesso di costruire gratuito.
5. Le varianti ai permessi di costruire rilasciati o alle D.I.A. presentate con aumento della volumetria oppure della superficie ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.
6. Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli OO.UU. relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.
7. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Articolo 2 - MISURA DEGLI "OO.UU."

1. Gli "OO.UU." sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle allegata alla presente disciplina e redatte sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Rueglio.

Articolo 3 - TEMPO DI RIFERIMENTO

1. Gli "OO.UU." sono calcolati con riferimento alla data del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della denuncia di inizio attività'.
2. Su richiesta scritta dell'interessato gli OO.UU. possono essere rateizzati e le rate sono comunque calcolate come disposto dal precedente comma.
3. Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli OO.UU. si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività'.

Articolo 4 - TEMPI DI PAGAMENTO

1. Gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in un'unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della D.I.A. , quando l'importo degli oneri medesimi **non superi i 3.000,00 Euro**.
2. Quando l'importo degli "OO.UU." supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a seguito di specifica richiesta scritta dell'interessato, in **quattro rate eguali semestrali**, di cui la prima, corrispondente al 25% dell'importo totale, dovrà essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento di presentazione della D.I.A.; la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data dell'assenso determinata in conformità all'art.3 che precede; la terza allo scadere dell'anno successivo a tale data; l'ultima al termine del terzo semestre successivo alla data medesima; la rateizzazione non dà luogo a interessi.
3. Se il permesso di costruire è rilasciato "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate, la quota degli OO.UU., trattandosi di sanzione amministrativa, non può essere rateizzata bensì deve essere corrisposta in un'unica soluzione.
4. Nel permesso di costruire verranno indicate le date di scadenza e l'importo di ciascuna rata.
5. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente al rimanente 75%, relativo alla somma di seconda, terza e quarta rata, deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi.
6. La **garanzia fidejussoria** deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e **maggiorata del 10%** a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse.
7. Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

Articolo 5 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

1. A richiesta del titolare del permesso di costruire, qualora questo sia convenzionato ovvero il titolare medesimo abbia stipulato atto unilaterale d'obbligo, l'Amministrazione Comunale può consentire al titolare predetto di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per "OO.UU."
2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata dalla Giunta Comunale sulla base di progetto e computo metrico estimativo nonché piano di lavoro (cronoprogramma e procedure esecutive) chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere urbanizzative da realizzare direttamente ad opera del titolare del permesso di costruire. Progetto e computo sono proposti dal richiedente, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune. Essi sono accompagnati dalla dichiarazione del richiedente di voler eseguire quelle opere, da produrre all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire e comunque prima del rilascio del permesso stesso.

3. Ove la realizzazione diretta delle opere urbanizzative attenga all'urbanizzazione secondaria, le opere di cui può essere autorizzata la realizzazione diretta devono presentare alternativamente almeno uno dei seguenti requisiti:
 - a) costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
 - b) costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi di urbanizzazione secondaria esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
 - c) costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune e non terminata;
 - d) costituire concorso alla realizzazione di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria di cui il Comune abbia almeno programmato l'intervento con atto deliberativo.

4. Al fine di calcolare lo scomputo, totale o parziale, degli "OO.UU.", si opera il confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovuti nel caso concreto e determinati al momento del rilascio del permesso di costruire ed il prezzo delle opere urbanizzative di cui è autorizzata la realizzazione diretta. Tale prezzo è determinato attraverso l'impiego del prezzario regionale vigente al momento della determinazione degli OO.UU.

Quando il titolare del permesso di costruire abbia dichiarato di voler eseguire determinate opere urbanizzative in via diretta, non si fa luogo a rimborsi a carico del Comune, ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli "OO.UU." dovuti e calcolati tabellarmente.

Qualora l'importo delle opere urbanizzative realizzate direttamente sia inferiore all'importo calcolato tabellarmente, la differenza derivante andrà corrisposta monetizzata.

La mancata (od incompleta) realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione -autorizzate con permesso di costruire - ovvero la differenza tra i lavori effettivamente realizzati (come da progetto assentito) ed il computo tabellare, comportano la monetizzazione dell'importo dovuto aggiornato degli interessi legali previsti dalla legge e maturati a partire dal 541° giorno successivo alla data del permesso di costruire, considerato che l'attuale normativa vigente prevede la possibilità di assolvere tutti gli oneri, mediante rateizzazione, entro 18 mesi (540 gg.) dalla data del permesso medesimo. Gli interessi legali in parola sono computati fino alla data di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.

5. Ove sia autorizzata la realizzazione diretta delle opere urbanizzative, la realizzazione esatta e a regola d'arte delle stesse è garantita da apposita fidejussione (vedasi art. 4, comma 5) salvo che le opere medesime siano realizzate ed ultimate prima dell'esecuzione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

La somma garantita dalla fidejussione anzidetta è pari all'importo degli oneri determinati tabellarmente e maggiorato del trenta per cento a copertura degli eventuali aumenti nel costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo nonché delle spese destinate a gravare sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.

Articolo 6 - DETERMINAZIONE DEGLI "OO.UU." NELLE CONVENZIONI O NELLE NORME DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. Nel caso di S.U.E. od interventi convenzionati gli "OO.UU." sono determinati secondo le tabelle allegate alla presente disciplina all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo i valori unitari vigenti al momento del rilascio medesimo.

Ove lo strumento urbanistico esecutivo investa un'area di superficie complessivamente pari o superiore ai dieci ettari, la misura degli "OO.UU." è fissata mediante stima analitica.

2. A scomputo totale o parziale delle quote di oneri di urbanizzazione dovute, il titolare può, altresì obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con modalità e garanzie stabilite nell'atto di convenzionamento con il Comune.

3. Nel caso in cui lo S.U.E. si realizzi mediante il rilascio di più permessi di costruire ciascuno per ogni singolo lotto, occorre preventivamente, prima cioè della stipula dell'atto di convenzione, stabilire l'incidenza percentuale degli "OO.UU."rispetto il progetto esecutivo di realizzazione approvato, per ogni singolo lotto: tale percentuale dovrà valere per determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in tempi diversi e successivi, eventuali pagamenti a saldo.
4. Le fidejussioni prestate a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi in materia di "OO.UU." da assolvere con esecuzione diretta dalle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'intero strumento, anche in caso di rilascio dei permessi di costruire graduato nel tempo, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di convenzionamento urbanistico.
5. Le fidejussioni di cui al comma precedente relative al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate prima della stipula dell'atto di convenzione.
6. E' comunque fatta salva l'applicazione del comma 1 dell'art.17 del D.P.R. 380/01 che stabilisce quanto segue:

"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista dall'articolo 18".
7. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento ed in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
8. Analogamente le eventuali superfici accessorie alla residenza sono anch'esse esenti dal contributo afferente il costo di costruzione in quanto parificate per tali fini a quelle residenziali. Per la determinazione "dell'onere applicato" si dovrà per riferimento alle tabelle parametriche relative alle specifiche aree e destinazioni d'uso con l'introduzione del parametro previsto dalla D.C.R. 179/CR – 4170 del 26/05/77 e cioè "0.8".

Articolo 7 - VOLTURE DELLE GARANZIE FIDEJUSSORIE

1. L'eventuale trasferimento del permesso di costruire (insieme all'immobile) o dell'immobile oggetto di denuncia di inizio attività ad altri titolari, presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicata all'Amministrazione Comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale stessa.

Articolo 8 - TERRITORIO AGRICOLO

1. Nel caso di interventi edificatori nell'ambito delle Zone Agricole Normali sprovviste in tutto o in parte di infrastrutture di urbanizzazione primaria, effettuati dai soggetti attuatori di cui all'art. 55, lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria vengono corrisposti in misura ridotta in funzione della specifica carenza di opere, così come riportato nella tabella 10 allegata, rimanendo a carico esclusivo del titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività ogni onere per la realizzazione diretta delle infrastrutture mancanti;
2. Per i bassi fabbricati di cui al punto b.2) e per i volumi tecnici agricoli di cui al punto b.3) dell'art. 55 delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., dovrà essere corrisposto un contributo forfettario, da applicarsi ad ogni metro cubo di volume lordo, corrispondente al 50% degli oneri per nuove costruzioni residenziali, a prescindere dalla situazione delle opere di urbanizzazione primaria esistente nella zona ove si localizza l'intervento;

Articolo 9 - INTERVENTI EDILIZI NELLE ZONE RESIDENZIALI STORICHE (R.S.)

1. In relazione a quanto disposto dall'art. 44, ultimo comma, delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., è possibile una riduzione degli oneri di urbanizzazione relativamente agli interventi edilizi nelle zone delle residenze storiche (RS) che rispettano scrupolosamente le indicazioni dello strumento urbanistico in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente;
2. Al fine della riduzione di cui al comma precedente i progetti che prevedono il mantenimento o il ripristino del manto di copertura in lose, i serramenti in legno, i balconi in legno, l'intonaco di facciata di tipo tradizionale, con eventuali porzioni di muratura in pietra con paramento a vista, e si attengono, complessivamente, a criteri e regole progettuali finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, ambientali, tipologiche e costruttive, possono usufruire delle agevolazioni indicate nell'allegata tabella 10 (interventi in zona RS);
3. L'applicazione della tariffa ridotta degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito della zona RS deve essere richiesta in sede di istanza per il rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A.; in merito all'applicazione della tariffa ridotta degli oneri, la Commissione Edilizia comunale esamina il progetto edilizio ed esprime il parere definitivo e vincolante;
4. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. che non rispetta l'obbligo progettualmente assunto, anche in minima parte, deve versare la differenza degli oneri maggiorati della quota di interesse in misura del 10% annuo, maturati dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A.;
5. Le norme e le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere riportate nel Permesso di Costruire rilasciato ovvero notificate al titolare della D.I.A. qualora per tali atti si benefici del contributo ridotto.

Articolo 10 - INTERVENTI EDILIZI RELATIVI AD ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVE.

1. E' concessa una riduzione degli oneri di urbanizzazione indicati nell'allegata tabella 8 relativamente agli interventi edilizi riguardanti attivita' commerciali, direzionali e turistico-ricettive, finalizzata all'incentivazione delle medesime attivita' che versano in precarie condizioni, come di seguito indicato:
 - ZONA "R.S." : riduzione del **50,00 %** ;
 - ZONE ESTERNE: riduzione del **33,00 %**;

CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

PREMESSA

- a. In conseguenza dell'entrata in vigore del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e s.m.e i., la disciplina relativa al costo di costruzione è definita dagli articoli 16, 17, 18, 19 e 42 del D.P.R. medesimo ed in particolare: "Salvo quanto disposto dall'art.17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. *(omissis)* La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. *(omissis)* Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. *(omissis)* Nel caso di interventi su edifici stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6."
- b. Con DCR n° 345-19066 del 10.12.1996, la Regione Piemonte ha stabilito in £. 484.000 al mq – equivalente ad Euro 249,97 – il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ed ha altresì stabilito che "le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni".
In ottemperanza a quanto sopra il Comune di Rueglio, con Deliberazione della Giunta Comunale n° 9 del 2 febbraio 2005 ha provveduto ad adeguare il C.C. stabilendone il relativo importo nella misura di 310,25 €.
- c. La normativa di legge è integrata dalla D.C.R. 01.12.1977, n° 240 nonché dalle delibere successive di adeguamento.

Ciò premesso e dato atto della circostanza che la disciplina della quota di contributo rapportata al costo di costruzione è fornita dalla legislazione e dalla delibera regionale anzidetta in termini pressoché esaurienti, si integra come segue la disciplina di cui dinanzi.

Articolo 11 - ASSOGGETTAMENTO AL CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

1. Le norme di legge e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere edilizie non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. Non sono soggetti al costo di costruzione gli interventi di cui all'articolo 17 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i. nonché quelli realizzati mediante denuncia di inizio attività presentata ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2 del medesimo D.P.R. 380/01 e s. m. e i..
4. Le varianti ai permessi di costruire onerosi rilasciati oppure a D.I.A. onerose, sia che si attuino con permesso di costruire in variante e sia con D.I.A. di variante, comportano il conferimento del costo di costruzione riferito alle opere oggetto di variazione rispetto all'originario atto di assenso ancorchè per tali varianti non siano previsti specifici oneri di urbanizzazione integrativi.
5. Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione del costo di costruzione relativo all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.
6. Nel caso in cui il permesso di costruire sia decaduto per decorrenza dei termini, la realizzazione della parte dell'originario intervento edilizio non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso (ovvero a D.I.A.) ed in tale circostanza occorre procedere al calcolo del costo di costruzione nuovamente dovuto.
7. Restano salve le esenzioni stabilite dall'articolo 17, del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

Ai fini dell'esenzione dal contributo commisurato al costo di costruzione ex art.17, comma 3, lett. "c", primo periodo, del D.P.R. 380/01 e s.m. e i., occorre che l'opera da realizzare sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata dall'ente istituzionalmente competente.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 12 - MISURA DEL CONTRIBUTO

1. La quota di contributo afferente al costo di costruzione è determinata in conformità alle disposizioni di legge e delle delibere regionali di cui alla premessa (fatte salve le esenzioni del contributo previste dall' artt. 17, del D.P.R. 380/01 e s.m. e i.).
2. In particolare, tale quota è determinata secondo i seguenti criteri:
 - a) **per tutte le nuove costruzioni a destinazione RESIDENZIALE** o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con le aliquote allegate alla presente disciplina e prezzi determinati periodicamente dalla Regione Piemonte ed aggiornati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996 di cui al punto b) della premessa;
 - b) **per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione RESIDENZIALE**, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo ;
 - c) **per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali a destinazione NON RESIDENZIALE** o che comunque eccedono il 25% della destinazione residenziale negli edifici misti, si applicheranno le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo:
 - destinazione turistica-ricettiva e sportiva: aliquota fissa del 4%;
 - destinazione commerciale: (per la sola superficie di vendita) aliquota fissa del 5%;
 - destinazione direzionale : aliquota variabile dal 7% al 10% secondo la tabella seguente:

ENTITA'		UBICAZIONE		TOTALI	
Classi	param.	Zone	Param.	Casi	param.
a/1 < 500mq	1.00	b/1 propria	1.00	a/1xb/1	1.00
				a/1xb/2	1.15
a/2 ≥ 500mq	1.20	b/2 mista	1.15	a/2xb/1	1.20
				a/2xb/2	1.38

detti parametri di incremento sono da applicarsi all'aliquota minima del 7%;

- volumi tecnici agricoli e locali accessori a pertinenza di qualunque tipo di destinazione nonché bassi fabbricati ed autorimesse non legate con vincolo pertinenziale ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89 e s. m. i., anche interrati: aliquota fissa del 5%.
- d) per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione **NON RESIDENZIALE**, applicando l'aliquota fissa del 5% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;**
- e) per tutti gli interventi , residenziali e non, ricadenti in aree oggetto di piani esecutivi, in attuazione di convenzioni per la rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per programmi di prioritario interesse individuato dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali: aliquota fissa del 5 %;**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 380/01 e s. m e i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali (ed i relativi accessori), dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.

3. Sono da considerarsi, ai fini dell'applicazione di quanto esposto, interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti (fienili o altri locali chiusi su tre lati), recupero dei rustici, mutamento della destinazione d'uso e passaggio da destinazioni accessorie a destinazioni principali della stessa categoria.
4. Il costo di costruzione è dovuto per gli edifici o per le porzioni di essi soggette all'applicazione degli oneri di urbanizzazione; è, tuttavia, dovuto anche sulle opere per le quali non sono previsti oneri di urbanizzazione specifici ma che sono comprese, comunque, nello stesso permesso di costruire o nella D.I.A. In questo caso il computo del costo di costruzione deve essere riferito a tutte le opere edilizie previste in progetto ancorché, come detto, esse siano in tutto o in parte esenti da oneri di urbanizzazione specifici.
5. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezziario Regionale vigente OO.PP..
6. Gli uffici preposti controllano i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati.
7. Per gli interventi di ampliamento residenziali si può adottare, in alternativa, il computo metrico estimativo con l'aliquota fissa del 5%.
8. Il costo di costruzione se determinato attraverso il sistema sintetico o tabellare, è applicato alle superfici nette oggetto di intervento.
9. Il contributo per il costo di costruzione è corrisposto in un'unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della D.I.A. , quando l'importo del medesimo **non superi i 3.000,00 Euro**.
10. Quando l'importo del contributo per il costo di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento dello stesso può essere rateizzato a seguito di specifica richiesta scritta dell'interessato , **in quattro rate eguali semestrali** , con le stesse modalità e garanzie previste all'art. 4 della presente disciplina per il pagamento degli "OO.UU." con l'ulteriore avvertenza che qualora l'ultimazione delle opere avvenga prima della scadenza di una delle rate, esclusa la prima, il saldo del contributo dovrà essere versato per l'intero importo rimanente entro e non oltre sessanta giorni dalla stessa data di ultimazione;

11. Il contributo commisurato al costo di costruzione si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.
12. Qualora le destinazioni d'uso delle attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali e della zona agricola vengano modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della variazione.

SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO

DEL CONTRIBUTO

Articolo 13 - SANZIONI APPLICABILI

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art. 42, del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al **10%** qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi **120 giorni**;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al **20%** quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi **60 giorni**;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al **40%** quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi **60 giorni**.
2. Le misure di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in questione, fa fede la data dell'avvenuto pagamento presso uno sportello bancario, anche se diverso da quello di tesoreria comunale oppure presso un ufficio postale.

Articolo 14 - PROCEDURE DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

1. L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità:
 - scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative – di cui al precedente articolo 13 – con raccomandata A.R. e giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per ritirare la reverse di pagamento;
 - sono concessi ulteriori giorni 30, a far tempo dalla scadenza dei 30 gg. di cui al punto precedente, per il pagamento dell'importo sanzionatorio.
2. Non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.
3. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma 1, l'Autorità comunale preposta procede in via ingiuntiva per il recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE “IN SANATORIA”

Articolo 15 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE “IN SANATORIA”

1. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i..
2. Per i permessi “gratuiti” ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione ed il costo di costruzione il contributo di costruzione è dovuto in misura pari.
3. Per i permessi di costruire “gratuiti” per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.
4. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione.
5. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato e il progetto di “sanatoria”.
6. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali ed industriali e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di “sanatoria”, detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
7. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti.

Nel caso di permesso di costruire da rilasciare “a sanatoria” per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima secondo un criterio analogico.

8. Per i permessi di costruire onerosi e “di conservazione”, cioè non in sanatoria ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (Titoli I e II) ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s. m. e i., trattandosi di “sanatoria giurisprudenziale” la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria.
9. Nel caso di interventi di cui all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s. m. e i. eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività è previsto, se dovuto in base alle caratteristiche dell'intervento edilizio, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre che delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 37 del citato D.P.R..

DISCIPLINA CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

di cui al Titolo II°, Capo II°, Sezione II^ del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi

**TABELLE APPLICATIVE
RELATIVE ALL'INCIDENZA DEGLI
ONERI DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

Redazione a cura dell'Arch. Michele GEDDA

DISCIPLINA CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

di cui al Titolo II°, Capo II°, Sezione II^ del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi

**TABELLE APPLICATIVE
RELATIVE ALLE ALIQUOTE DA APPLICARE AL
COSTO DI COSTRUZIONE
PER EDIFICI RESIDENZIALI**

Tabelle di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 21.06.1994, n° 817-8294 (B.U.R n° 30 del 27.07.1994)

Tabella A

ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)		Aliquote	Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A ₁	5%	Unifamiliare Bifamiliare	B ₁	1,00	All'interno del perimetro (art. 12, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C ₁	0,90	if < 1 mc./mq.	D ₁	1,10
									1 ≤ if ≤ 2 mc./mq.	D ₁	1,00
VI ÷ VIII	A ₂	6%	Condominiale	B ₂	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C ₂	1,00	if > 2 mc./mq.	D ₁	1,10
IX ÷ X	A ₃	8%							1 ≤ if ≤ 2 mc./mq.	D ₁	1,00
									if > 2 mc./mq.	D ₁	1,10
XI	A ₄	12%									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona.

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 8, D.M. 10 maggio 1977.

Tabella B

SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia	Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario	%	Indice fondiario	%
i	2		3	4	5=1x2x3x4	6	7=1x2x3x6
Unifamiliare Bifamiliare	B ₁ =1,0	Entro perimetro C ₁ =0,90	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq. 1,10	5,00 5,94 7,92 11,88	1 mc./mq. ≤ if ≤ 2 mc./mq. 1,00	5,00 5,40 7,20 10,80
		Fuori perimetro C ₂ =1,00	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12		5,50 6,60 8,80 12,00		5,00 6,00 8,00 12,00

Tipologia	Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario	%	Indice fondiario	%
i	2		3	4	5=1x2x3x4	6	7=1x2x3x6
Condominiale	B ₂ =1,10	Entro perimetro C ₁ =0,90	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq. 1,10	5,44 5,53 8,71 12,00	1 mc./mq. ≤ if ≤ 2 mc./mq. 1,00	5,00 5,94 7,92 11,88
		Fuori perimetro C ₂ =1,00	A ₁ = 5 A ₂ = 6 A ₃ = 8 A ₄ = 12		6,05 7,26 9,68 12,00		5,50 6,60 8,80 12,00

* Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12.

(omissis)