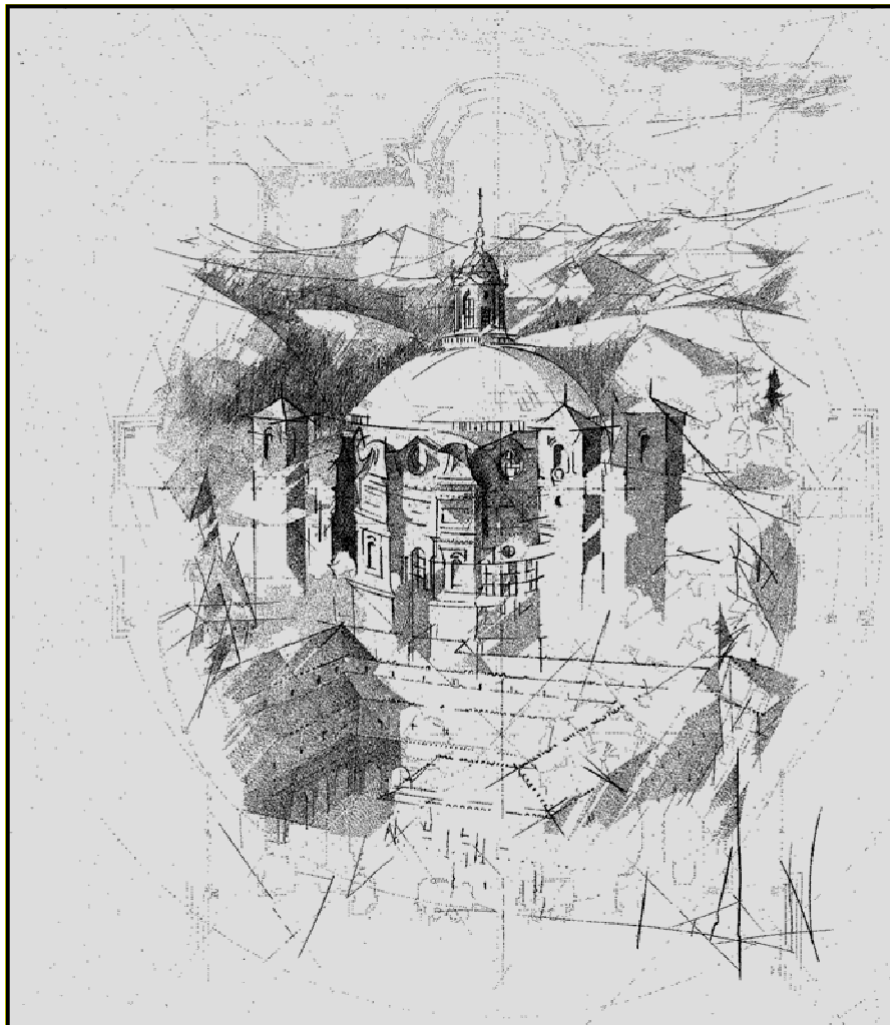


# COMUNE DI VICOFORTE

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Cuneo

## REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E PER LA CESSIONE DELLE AREE A SERVIZIO PUBBLICO Edizione n° 4



Edizione n° 1 approvata dal C.C. con delibera n° 62 del 20/8/1998

Edizione n° 2 approvato dal C.C. con delibera n° 19 in data 29 marzo 2006

Edizione n° 3 approvata dal C.C. con delibera n° 44 in data 27/11/2013

Edizione n° 4 approvata dal C.C. con delibera n° 33 in data 20/11/2023

Vicoforte 20 novembre 2023

**Redatto dall'ufficio urbanistico comunale  
(arch. Davide Lo Bue)**

# INDICE

## **\*\* RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### ***TITOLO PRIMO: ONERI DI URBANIZZAZIONE***

#### **Sezione I - CAMPO DI APPLICAZIONE**

Art. 1 - Casi di applicazione

Art. 2 - Casi di gratuità: interventi non comportanti aumento del carico urbanistico

Art. 3 - Casi di onerosità: interventi comportanti aumento del carico urbanistico

Art. 4 - Definizione delle destinazioni d'uso

#### **Sezione II - PRINCIPI GENERALI**

Art. 5 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 6 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione indotta

Art. 7 - Scomputo oneri di urbanizzazione per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 8 - Definizione delle opere di urbanizzazione

Art. 9 - Metodi di stima per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

#### **Sezione III – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE**

Art.10 - Stima analitica delle opere di urbanizzazione primaria

Art.11 - Stima sintetica

Art.12 - Stima forfetaria

#### **Sezione IV – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER L’EDILIZIA NON RESIDENZIALE**

Art.13 - Stima sintetica per destinazioni produttive (industriali ed artigianali)

Art.14 - Stima forfetaria per destinazioni produttive (industriali ed artigianali)

Art.15 – Stima sintetica per destinazioni terziarie (commerciali, direzionali e turistiche)

Art.16 - Stima forfetaria per destinazioni terziarie (commerciali, direzionali e turistiche)

Art.17 – Stima forfetaria per destinazioni rurali

Art.18 – Stima forfetaria per fabbricati di proprietà di altri enti

## **Sezione V – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO**

Art.19 - Stima sintetica

### **Sezione VI – APPLICAZIONE**

Art.20 - Calcolo dei volumi e delle superfici

Art.21 – Modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione

Art.22 – Tempo di riferimento

Art.23 – Aggiornamento

## ***TITOLO SECONDO: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE***

Art.24 – Casi di gratuità

Art.25 – Determinazione del contributo commisurato al c.c. nell'edilizia residenziale

Art.26 – Determinazione del contributo commisurato al c.c. nell'edilizia non residenziale

Art.27 – Modalità di pagamento

## ***TITOLO TERZO: SANZIONI***

### **Sezione I – SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**

Art. 28 – Sanzioni applicabili

Art. 29 - Procedure per l'applicazione delle sanzioni

### **Sezione II- CRITERI PERLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE**

Art.30– Determinazione della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01

Art.31– Determinazione della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

Art.32 – Determinazione delle sanzioni da applicare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01

## ***TITOLO QUARTO: CESSIONE DELLE AREE A SERVIZIO PUBBLICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE***

### **Sezione I – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Art. 33 - Obbligo di cessione

### **Sezione II – INTERVENTI DIRETTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA D.I.A.**

Art. 34 - Destinazione residenziale

Art. 35 - Destinazione produttiva

Art. 36 - Destinazione terziaria (direzionale, turistico/ricettiva ecc)

Art. 37 - Destinazione terziaria (commerciale)

### **Sezione III – INTERVENTI SOGGETTI A S.U.E.**

Art. 38 - Obblighi derivanti dalla disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi

Art. 39 - Destinazione residenziale

Art. 40 - Destinazione produttiva

Art. 41 - Destinazione terziaria (direzionale, turistico/ricettiva ecc)

Art. 42 - Destinazione terziaria (commerciale)

### **Sezione IV – CRITERI PER LA CESSIONE DELLE AREE**

Art. 43 - Modalità della cessione

### **Sezione V – MONETIZZAZIONE**

Art. 44 - Criteri e modalità della monetizzazione

Art. 45 - Determinazione dei valori di monetizzazione

45.1 Criteri generali

45.2 Costo di produzione

45.3 Valore di realizzo

45.4 Valore venale delle aree

44.5 Valore di monetizzazione

### **\*\* SCHEDE ALLEGATE:**

**Scheda 1 Tabelle contributo di costruzione**

**Scheda 2 Tabella esplicativa dei valori di monetizzazione**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Al fine di permettere una corretta e puntuale attuazione del P.R.G.C., approvato dal Consiglio comunale in data 11/11/1997 con delibera n° 62 e dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n° 13/27975 in data 2/8/1999, vennero redatti dall'arch. Bruno Bianco di Torino in data 18/5/1998, due specifici regolamenti diretti alla regolamentazione delle procedure inerenti la cessione e monetizzazione delle aree a servizi e la determinazione degli oneri di urbanizzazione e precisamente:

a) Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di cui agli artt.3, 5 e 10 della legge 10/77 relativo agli oneri di urbanizzazione, approvato dal Consiglio comunale in data 26/5/1998 con delibera n° 42 e successivamente modificato dal Consiglio comunale in data 20/8/1998 con delibera n° 62.

b) Regolamento comunale per la cessione delle aree a servizio pubblico per opere di urbanizzazione, approvato dal Consiglio comunale in data 26/5/98 con delibera n° 43.

Successivamente, al fine di effettuare, da un lato l'aggiornamento delle tariffe e dall'altro l'adeguamento normativo in conseguenza dell'entrata in vigore di nuove leggi di settore, come il Testo Unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, sono stati redatti, dall'ufficio urbanistico, due nuovi regolamenti successivamente approvati dal Consiglio Comunale con i seguenti atti:

- Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione:  
*delibera del C.C. n° 19 del 29/3/2006.*
- Regolamento comunale per la cessione delle aree a servizio pubblico per opere di urbanizzazione:  
*delibera del Consiglio comunale n° 59 in data 30/9/2005*

Essendo previsto l'aggiornamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione ogni cinque anni, la Giunta comunale con la delibera n° 21 del 1/2/2011, aveva stabilito di rivalutare le tariffe con l'incremento dell' 8,5%, utilizzando i coefficienti ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie, operai ed impiegati, riferiti all'edizione novembre 2010.

I valori delle aree a servizi non sono stati invece modificati, anche perché a causa della crisi economica, i prezzi delle aree edificabili e dei terreni, avevano già subito non un incremento ma bensì un sensibile decremento.

Considerato che questi due regolamenti, che interessano il medesimo settore urbanistico/edilizio, riguardano argomenti e normative che discendono dal medesimo corpo legislativo statale e regionale, è stato ritenuto di fonderli in unico regolamento in modo da rendere la consultazione via web più agevole e comprensibile.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, si evidenzia che la relativa tariffa base rivalutata all'attualità attraverso le note tabelle ISTAT, risulterebbe di € 20,18, con un incremento del 797% rispetto al 1977, mentre la tariffa in vigore risulta attualmente di € 17,29.

Ciò significa che le tariffe attuali degli oneri di urbanizzazione sono minori del 14,32% rispetto a quelle utilizzate nel 1977.

Per quanto riguarda invece la monetizzazione delle aree a servizi, si evidenzia che i relativi valori medi attualmente in vigore risultano incrementati del 4-10% rispetto alle tariffe risalenti al 1998, mentre gli incrementi determinati con le note tabelle ISTAT risulterebbero pari a circa il 37%.

Ciò significa che il valore medio di monetizzazione attualmente in vigore è minore del 33-27% rispetto a quello utilizzato nel 1998.

La Giunta comunale, tenuto conto di quanto sopra evidenziato e del perdurare dell'attuale crisi economica del settore edilizio, potrà valutare l'opportunità di incrementare o meno le tariffe attualmente in vigore.

Fermo restando questa possibilità, con il presente regolamento si intende effettuare le modifiche che nel corso di applicazione del medesimo sono state ritenute necessarie, l'aggiornamento normativo, le correzioni rivolte a migliorare la comprensione e l'applicazione dei vari procedimenti.

Le modifiche più importanti che sono state effettuate sono le seguenti:

#### 1) Sottotetti

In attesa di valutare l'opportunità di riscrivere la relativa Norma di Attuazione del PRGC riguardante il calcolo del volume dei sottotetti, per adeguarla alle leggi inerenti il "recupero dei sottotetti", si ritiene di aumentare la percentuale di onerosità di questi volumi, calcolata con la stima forfettaria di cui all'art. 13 del presente regolamento, per i motivi sottodescritti.

Ai sensi dell'art. 3 comma 1, punto 17 "volume edilizio" delle N. di A. del PRGC, i sottotetti aventi altezza media minore di m. 2,40 non sono considerati "volumi" ai fini della verifica della cubatura ammissibile. Per tale motivo, queste porzioni di fabbricato, sono state assoggettate, con il Regolamento in vigore, solamente al 20% degli oo.uu.. Considerato che con l'entrata in vigore della legge regionale 21/98 e s.m.i., meglio conosciuta come "legge sul recupero dei sottotetti", è possibile utilizzare come vani accessori all'abitazione, spazi di sottotetto aventi altezza media minima di m. 2,00, risulta chiaro che questi spazi assumono in questo modo un valore economico maggiore rispetto al semplice "sottotetto". La legge citata prevede infatti che questi "volumi" siano assoggettati alla totale onerosità, e quindi al 100% degli oo.uu., per un volume calcolato con l'altezza virtuale di 3 metri. Però, nel caso in cui il sottotetto sia stato realizzato ex novo (a seguito di un intervento di nuova costruzione o di un intervento di ristrutturazione totale), si ritiene che questi "volumi" (e cioè quelli aventi altezza media minore di m. 2,40), pur non destinabili a fini abitativi, ma comunque

utilizzabili per il deposito dei materiali derivanti dalla normale attività abitativa, debbano anch'essi essere sottoposti all'onerosità, seppure in modo ridotto.

Si ritiene quindi di assoggettare al 50% degli oo.uu. le porzioni di sottotetto aventi altezze medie maggiori di m. 1,50 e fino al massimo di una altezza media di m. 2,40.

## 2) Interventi di demolizione e ricostruzione

Considerato che il 1/12/2012 sono entrate in vigore le nuove norme inerenti le costruzioni antisismiche a seguito della modifica da zona sismica 4 a zona sismica 3 del nostro Comune, si ritiene di applicare la riduzione all'70% degli oneri di urbanizzazione ai fabbricati abitativi uni e bifamigliari da ricostruire, non più recuperabili o difficilmente adeguabili alle norme antisismiche.

## 3) Botteghe o laboratori artigianali posti nel centro abitato.

L'art. 9 comma 3 delle N. di A. del PRGC comprende, fra le attività connesse con la residenza, le attività artigianali di servizio, quelle inerenti le produzioni tipiche e quelle di alta specializzazione.

Al fine di fare chiarezza in merito agli oneri di urbanizzazione da applicare agli interventi edilizi pertinenti a queste attività nel centro abitato, (ad esempio il meccanico o l'orologiaio) si ritiene che, ai soli fini del presente regolamento, le botteghe o laboratori artigianali, vengano considerati come le attività commerciali di vicinato (e cioè con un'ampiezza non maggiore di mq. 150).

Ciò perché si ritiene che il peso insediativo ed il livello di utilizzo dei servizi pubblici risulta pressoché analogo (viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura, raccolta rifiuti, ecc.) sia per le attività commerciali che per le attività artigianali connesse alla residenza.

## 4) Determinazioni dei criteri da seguire nelle sanatorie edilizie.

Le norme che riguardano le sanatorie edilizie sono contenute negli articoli dal 30 al 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; per la loro applicazione è però necessario stabilire alcuni criteri al fine di perseguire una equa ed uniforme interpretazione delle norme stesse. In particolare vengono presi in considerazione le procedure riguardanti gli articoli 34, 36 e 37 del medesimo decreto.

Per verificare le altre modifiche inserite nel nuovo testo del presente regolamento si rimanda alla lettura del testo preliminare in cui le modifiche sono state evidenziate con il colore blu per quanto riguarda le parti eliminate ed in colore rosso per quanto riguarda le parti inserite.

Vicoforte 21 novembre 2013

Il responsabile del servizio  
Arch. Carlo Rocca

**TITOLO PRIMO**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**Sezione I**  
**CAMPO DI APPLICAZIONE**

**Art. 1 – Casi di applicazione**

1° Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinato a P.C. o alla presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A.

2° Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (Testo Unico dell'Edilizia) *“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”*.

3° Comportano in ogni caso l'obbligo di corresponsione del contributo anche gli interventi subordinati alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), qualora essi determinino un maggior carico urbanistico derivante dall'intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, ovvero dal mutamento di destinazione d'uso che comporti il passaggio da una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della L.R. 08.07.1999, n. 19.

**Art. 2 – Casi di gratuità: interventi non comportanti aumento del carico urbanistico**

1° Il contributo di costruzione di cui al presente regolamento non è dovuto in tutti i casi di gratuità previsti dalla legge ed in particolare per gli interventi elencati nell'art. 17, c. III, D.P.R. 380/2001.

2° Il contributo non è dovuto per gli interventi soggetti alla S.C.I.A. , non comportanti aumento del carico urbanistico.

3° Sono pertanto gratuiti:

**a) *Gli interventi soggetti alla S.C.I.A. di cui all'art. 22, commi I e II, D.P.R. 380/2001, sempre che non comportino aumento del carico urbanistico.***

Sono tali, generalmente, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro ed il risanamento conservativo.

La ristrutturazione edilizia di tipo A può essere esente dall'obbligo di versamento del contributo nei soli casi in cui essa non costituisce l'intervento edilizio di cui all'art. 10, c. I, lett. c) del D.P.R. 380/2001, soggetto a P.C. o, in alternativa, alla D.I.A. ex art. 22, c. III, D.P.R. 380/2001. La ristrutturazione può dunque essere gratuita nei soli casi in cui essa non porti ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e comunque non comporti



aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

**b) *Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume originario, di edifici unifamigliari (art. 17, c. III, lett. b D.P.R. 380/2001)***

Ai soli fini dell'onerosità, per "volume originario" si intende il volume abitabile esistente, regolarmente autorizzato, determinato dal prodotto della S.L.P. riferita alle s.u e s.n.r., per l'altezza compresa fra la quota del pavimento e l'estradosso della soletta di copertura superiore; pertanto, per determinare l'incremento del 20% si dovrà far riferimento a questo volume.

L'esenzione non è mai applicabile in presenza di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini del riconoscimento della gratuità, è comunque necessario che la destinazione d'uso unifamigliare preesista all'intervento, sia attuale al momento della richiesta di permesso di costruire o della presentazione di D.I.A. ed è altresì necessario che essa permanga dopo l'intervento di ristrutturazione e/o ampliamento.

La condizione unifamigliare dell'edificio deve essere comunque accertata con riferimento ai caratteri oggettivi dello stesso, escludendo quindi dall'agevolazione di cui al presente comma i fabbricati che per superficie e disposizione superano le consuete esigenze abitative di un nucleo familiare (ad esempio per la presenza di porzioni di rilevante superficie, accessibili autonomamente dall'esterno). Possono tuttavia esser considerati unifamigliari gli edifici posti in complessi aventi tipologia edilizia "a schiera" (sia di recente che di antica costruzione), la cui proprietà sia unitaria dalle fondamenta al tetto, sempreché non si verifichi l'ipotesi testé descritta.

**c) *La costruzione di autorimesse interrate di pertinenza di edificio esistente,* quando la superficie totale delle autorimesse esistenti ed in progetto non superi il rapporto minimo di mq. 1 /mc 10 rispetto alla volumetria dell'edificio di cui sono pertinenza.<sup>1</sup>**

**d) *Le costruzioni rurali effettuate da imprenditori agricoli a titolo principale,* in possesso dei requisiti di cui all'art. 12 L. 153/1975.**

**e) *Le costruzioni di opere di interesse pubblico* realizzate dall'ente istituzionalmente competente.**

**f) *La costruzione e la ristrutturazione di edifici di culto* e delle strutture ad esse attinenti, purché effettivamente destinate ad attività di culto e pastorali.**

**g) *La ricostruzione di edifici accidentalmente crollati,* in tutto o in parte, o che minacciano di crollare, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti od atti accertati, anche di natura dolosa o colposa, purché non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.**

---

<sup>1</sup> La superficie da considerare è solamente quella costituita dallo spazio comprensivo dell'area di parcheggio e di manovra con esclusione dei locali accessori.

Nel caso in cui il fabbricato venga ricostruito utilizzando gli incrementi volumetrici concessi dal PRGC, alla volumetria aggiuntiva sarà applicato il medesimo regime oneroso degli ampliamenti.

Non rientrano nelle ipotesi di cui alla presente lettera i crolli intervenuti durante il corso di lavori e i crolli derivanti dall'incuria del proprietario che abbia omesso di realizzare, nei tempi opportuni, le dovute opere di riparazione e consolidamento.

**h) *Le varianti non sostanziali*** che non comportino aumento né di superficie né di volume.

**i) *I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie***, nel solo caso in cui siano riconducibili all'ipotesi di cui all'art. 5, c. II ed all'art. 9, c. VI delle vigenti N.d.A. del P.R.G.C. e costituiscano pertanto attività edilizia libera. Per "mutamenti di destinazione d'uso compatibili con le N.di A. del PRGC" si intendono tutte le destinazioni d'uso "connesse con la residenza" elencate al comma III dell'art. 9, N.di A. del PRGC.

**m) *Le costruzioni di manufatti non dotati di superficie coperta o volume*** (recinzioni, muri di contenimento, gazebo senza copertura o di ridotte dimensioni, vasche, manufatti necessari per gli impianti tecnologici, serre solari).

**4°** Sono fatte salve eventuali ulteriori ipotesi di gratuità del permesso di costruire derivanti da norme di legge statale o regionale.

### **Art. 3 – Casi di onerosità: interventi comportanti aumento del carico urbanistico**

**1°** Tranne i casi di cui al precedente art. 2, tutti gli interventi edilizi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001. Si evidenziano di seguito gli interventi che producono sempre aumento del carico urbanistico:

- 1) Nuova edificazione in aree di espansione;
- 2) Nuova edificazione in aree di completamento o di riordino;
- 3) Ampliamento;
- 4) Ristrutturazione urbanistica;
- 5) Ricostruzione o sostituzione edilizia;
- 6) Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, c. I, lett. c D.P.R.380/2001;
- 7) Mutamento di destinazione d'uso (oneroso solo nei casi di conguaglio positivo fra la destinazione prevista e quella preesistente)
- 8) Aumento delle unità immobiliari residenziali.

#### ***a) Nuovo impianto, completamento, ampliamento, ristrutturazione urbanistica***

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, agli interventi di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 precedenti vengono applicati i medesimi criteri per il computo dei volumi e per la individuazione della relativa tariffa, salvo le eccezioni indicate nell'articolo precedente.

### ***b) sostituzione edilizia o ricostruzione***

A seguito dell'entrata in vigore nelle norme tecniche antisismiche, che impongono verifiche ed onerosi interventi di adeguamento degli edifici esistenti, sono previste riduzione per gli interventi riguardanti le demolizioni con successiva ricostruzione.

### ***c) Ristrutturazione edilizia***

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 10, c. I, lett. c), dell'art. 16, c. I, dell'art. 22, cc. III e V, del D.P.R. 380/2001, costituisce intervento oneroso la ristrutturazione edilizia che porta ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporta aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma dei prospetti e della superficie. In merito, si fa rinvio ai criteri di individuazione e definizione dell'intervento enunciati dalla giurisprudenza, da circolari regionali e dalla letteratura tecnica, scientifica e giuridica.

L'esenzione di cui alla lettera b) dell'articolo precedente (interventi di ristrutturazione ed ampliamento entro il 20% di edifici unifamigliari) costituisce ipotesi eccezionale, non invocabile al di fuori dei casi previsti dalla legge e dal presente regolamento, per cui tutte le ristrutturazioni edilizie rientranti nella previsione di cui all'art. 10, c. I, lett c) D.P.R. 380/2001 che non riguardino edifici unifamigliari (bensì edifici residenziali non aventi tale caratteristica, ovvero edifici a destinazione diversa da quella residenziale) sono onerosi.

Ai sensi dell'art. 10, c. I, lett. c) del D.P.R. 380/2001, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili compresi nelle zone omogenee A costituiscono sempre ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire, per cui sono onerosi. Ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettere a) e b) della legge 9/8/2013 n° 98, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione di edifici aventi volume identico e sagoma differente rispetto a quelli abbattuti e pertanto, nel caso non vi sia mutamento di destinazione d'uso, tali interventi sono gratuiti.

### ***d) Mutamento di destinazione d'uso***

Salva l'esenzione di cui al precedente art. 2, lett. i), sono soggette al contributo di costruzione tutte le modificazioni di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, comportanti aumento del carico urbanistico. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando il fabbricato od una porzione di esso vengono utilizzati in maniera diversa da quella originariamente autorizzata.

Produce mutamento di destinazione d'uso il passaggio fra l'una e l'altra delle categorie elencate all'art. 8, c. I, L.R. 19/1999.

Il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati ricadenti in ambiti A costituisce ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, c. I, lett. c) del D.P.R. 380/2001 ed è soggetto al regime di onerosità proprio di tale intervento.

Non produce mutamento di destinazione d'uso il differente utilizzo di vani strettamente connessi con l'abitazione, ad esempio l'impiego di un ripostiglio per ampliare la camera da letto. Si ha invece mutamento di destinazione d'uso nelle ipotesi in cui vani accessori (depositi, autorimesse, magazzini, ripostigli non strettamente connessi con l'abitazione) vengono utilizzati a fini abitativi.

L'onere relativo al mutamento di destinazione d'uso riguardante attività diverse dalla residenza risulterà dalla differenza fra il contributo di costruzione riferito alla nuova destinazione ed il contributo di costruzione riferito alla precedente destinazione.

***e) suddivisione unità immobiliare residenziale***

Quando un'unità immobiliare residenziale esistente viene frazionata in due appartamenti autonomi, l'unità di minor superficie viene assoggettata al 30% degli oneri di urbanizzazione.

***f) fusione di due unità immobiliari residenziali***

Quando due unità immobiliari residenziali si fondono in una unica unità, viene applicato il conguaglio del contributo sul costo di costruzione solo nel caso in cui l'edificio sia stato costruito dopo l'entrata in vigore della legge 10/77.

**Art.4 - Definizione delle destinazioni d'uso**

1° Ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione, i fabbricati sono raggruppati nelle seguenti classi a seconda della propria categoria di destinazione d'uso:

***a) Residenziali:***

- a) abitazioni;
- b) convivenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori) che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

***b) Commerciali:***

- c) esercizi commerciali;
- d) esercizi paracommerciali al dettaglio, come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
- e) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.;
- f) edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, ecc., comprese quindi le scuole, le case di cura, gli impianti sportivi, ecc.;
- g) depositi e magazzini non di vendita;
- h) esercizi commerciali all'ingrosso;
- i) autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento.

***c) Turistico-ricettive:***

- l) alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, per i quali siano prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia.

***d) Direzionali:***

- m) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- n) sedi di società, banche ed istituti;

- o) uffici privati, compresi quelli pertinenti ad attività produttive, studi professionali, ambulatori medici e veterinari, ecc.;
- p) attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
- q) sedi di giornali e periodici;
- r) sedi di rappresentanza.

**e) Produttive:**

- s) impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) artigianali di produzione;
- t) impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali.

**Sezione II**  
**PRINCIPI GENERALI**

**Art.5 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

1° Ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'art. 51 L.R. 56/77<sup>1</sup>, è valutata mediante l'applicazione dei valori di base, determinati secondo la metodologia descritta al Capo III ed al Capo IV, dei parametri dedotti dalla tabella C allegata alla D.C.R.n.179/1977.

**Art.6 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione indotta**

1° I parametri relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti<sup>2</sup> sono classificati e definiti come segue, ai sensi della D.C.R.179/77:

**a) opere di urbanizzazione primaria: --5% --**

- a1) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- a2) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico;
- a3) spazi attrezzati a verde pubblico per quartiere;
- a4) sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono

**b) opere di urbanizzazione secondaria: --5%--**

- b1) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;
- b2) impianti di smaltimento rifiuti solidi;
- b3) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiumi e laghi;
- b4) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno.

---

<sup>1</sup> e successive modifiche ed integrazioni

<sup>2</sup> Nelle tariffe della stima sintetica viene già ricompresa l'urbanizzazione indotta del 5%

## **Art.7 - Scomputo oneri di urbanizzazione per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.**

1° Come previsto dal 2° comma dell'art.16 del D.P.R. 380/01, il titolare del P.C., a scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, secondo le seguenti modalità:

**a)** Lo scomputo totale o parziale della quota dovuta è ammesso separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Resta inteso che la realizzazione diretta di sole opere di urbanizzazione primaria, anche se limitata ad una singola infrastruttura, determina lo scomputo totale o parziale del solo onere di urbanizzazione primaria, mentre è da corrispondere per intero la quota relativa all'onere di urbanizzazione secondaria per il quale, nella fattispecie, non vengono realizzate infrastrutture.

Nei casi in cui l'intervento a scomputo risulti di particolare interesse pubblico e convenienza economica, la Giunta comunale, in sede di approvazione del progetto relativo allo scomputo, potrà eccezionalmente concedere lo scomputo degli oneri primari e secondari per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In questi casi la convenienza economica non dovrà risultare minore del 20% del costo stimato per la realizzazione delle opere. Resta comunque inteso che il contributo commisurato al costo di costruzione non potrà mai essere scomputato.

**b)** Ai fini della determinazione del valore delle opere da realizzare dal titolare del P.C., alla richiesta di scomputo dovrà essere allegato il progetto esecutivo dell'opera contenente le opportune tavole grafiche ed il computo metrico estimativo, determinato sulla base dei prezzi unitari del più recente prezziario della C.C.I.A. di Cuneo.

**c)** I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di preliminare esame da parte della Giunta Comunale e di specifico atto d'impegno, materialmente allegato al P.C., regolante le condizioni a cui deve sottostare il titolare del P.C. stesso. Con l'art. 45 del D.L. n° 201 del 6/12/2011, convertito nella legge 214 del 22/12/2011, viene definitivamente chiarito che: *"l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."*

**d)** L'atto di impegno di cui al precedente capoverso dovrà contenere:

- 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- 2) l'importo delle opere da eseguire al netto dell'IVA;
- 3) l'importo delle spese tecniche, di cui verrà riconosciuta la sola quota del 5% dell'importo delle opere previste, oltre ad IVA e CNPAIA;

- 4) l'importo totale delle opere da realizzare a scomputo al lordo delle spese tecniche, che non dovrà comunque essere minore dell'110% dell'importo degli oneri da scomputare;
- 5) l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati;
- 6) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
- 7) le garanzie finanziarie (vedi art.10) per l'importo pari al costo dell'opera;
- 8) le sanzioni convenzionali a carico del proponente per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;
- 9) l'impegno a cedere gratuitamente le opere al Comune, con la determinazione delle modalità di trasferimento;

**e)** Nei P.E.C. i sopraccitati impegni saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R.n.56/77 e s.m.i.

**f)** Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del P.C. e comunque entro il termine stabilito dalla convenzione o dall'atto di impegno. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al proponente, utilizzando la garanzia di cui al punto 7 del precedente capoverso.

**g)** Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse da parte di tecnico qualificato ovvero dal Direttore dei lavori.

**2°** Ogni operazione di svincolo totale o parziale di somme versate a titolo di garanzia dovrà essere preceduta da una relazione dell'Ufficio Tecnico che certifichi la regolare esecuzione, oppure dall'eventuale provvedimento di annullamento del P.C., oppure dalla rinuncia formale da parte del titolare all'utilizzo del P.C. stesso.

**3°** Il Comune, entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, potrà fare gli opportuni accertamenti e controlli per verificare che le opere siano state eseguite a perfetta regola d'arte.

**4°** Decorso questo termine, in assenza di provvedimenti comunali ostativi, il titolare dovrà ritenersi libero dagli impegni assunti per l'esecuzione delle opere e potranno avere termine le garanzie richieste, salvo il fatto che il Comune conserverà i diritti e le azioni conseguenti a vizi, difformità ed inadempimenti del soggetto realizzatore delle opere a scomputo che siano stati scoperti in epoca successiva

**5°** Le opere di urbanizzazione primaria di cui è possibile richiederne lo scomputo perché di interesse pubblico, sono definite, in modo esemplificativo, come segue:

**a)** esecuzione delle condotte per l'allontanamento delle acque bianche quando risulti necessario risolvere problematiche non direttamente riferibili all'area edificabile oggetto di attuazione.

**b)** esecuzione di opere stradali, marciapiedi compresi, quando le stesse risultino su area pubblica e necessarie per la viabilità.

**c)** realizzazione di condotte dell'acquedotto nel caso che la distanza dell'area edificabile rispetto alla tubazione più vicina dell'acquedotto pubblico sia maggiore di 100 metri.

**d)** realizzazione di condotte fognarie nel caso che la distanza dell'area edificabile rispetto alla tubazione più vicina della fognatura pubblica sia maggiore di 100 metri.

**e)** realizzazione di impianto di illuminazione su aree pubbliche.

**f)** Realizzazione di infrastrutture destinate all'installazione di reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità.

**6°** Le opere di urbanizzazione primaria di cui non è possibile richiederne lo scomputo sono definite, in modo esemplificativo, come segue:

**a)** livellamento ed idonea sistemazione dell'area edificabile

**b)** esecuzione di tutte le opere di regimazione delle acque, compreso le condotte delle acque bianche necessarie ad allontanare le acque meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali di proprietà privata.

**c)** idoneo innesto della viabilità interna sulla strada pubblica, realizzato in conformità alle regole della buona tecnica secondo le indicazioni fornite dall'ente che gestisce la strada medesima (Comune, Provincia o Anas)

**d)** allaccio alla rete idrica secondo le modalità stabilite dall'ufficio tecnico comunale, quanto la possibilità di allaccio non supera i 100 metri dalla condotta più vicina. Questa distanza dovrà essere calcolata dall'estremità dell'area edificabile rispetto alla condotta dell'acquedotto esistente.

**e)** allaccio alla rete fognaria comunale secondo le modalità stabilite dall'ufficio tecnico comunale, quanto la possibilità di allaccio non supera i 100 metri dalla condotta fognaria più vicina, come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 13/90. Questa distanza dovrà essere calcolata dall'estremità dell'area edificabile rispetto alla condotta fognaria esistente.

**f)** allaccio alle reti tecnologiche: Enel, Telecom, Metanodotto, ecc.;

**g)** esecuzione dell'impianto di illuminazione dell'area privata di uso comune.

## **Art.8 - Definizioni delle opere di urbanizzazione**

**1°** Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono classificate e definite dall'art. 16 commi 7, 7bis e 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.



## **Art.9 - Metodi di stima**

**1°** In conformità alla D.C.R.179/77 il calcolo delle opere di urbanizzazione si effettua secondo i seguenti metodi:

- a)** stima analitica dei costi reali relativi alle principali opere di urbanizzazione primaria;
- b)** valutazione sintetica dei costi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non analiticamente stimabili; (mediante l'applicazione delle tabelle allegate al presente Regolamento)
- c)** stima globale teorica dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria (stima forfettaria).

**2°** Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in zone di espansione e in zone ove le opere suddette sono ancora fortemente carenti, il contributo da versare in corrispettivo monetario non può scendere, in ogni caso, al di sotto del valore reale di costo valutato secondo la stima analitica, dovendo sempre essere rispettato il principio della equiparazione con la realizzazione diretta delle opere da parte del Concessionario.

### ***Sezione III***

#### ***DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE***

## **Art.10 - Stima analitica delle opere di urbanizzazione primaria**

**1°** Si procederà alla stima analitica delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento di nuove costruzioni in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo.<sup>1</sup>

**2°** In ogni caso l'importo complessivo ottenuto con la stima analitica non potrà essere inferiore a quello ottenuto applicando il metodo sintetico di cui al successivo art.12. Pertanto qualora l'importo determinato per mezzo della stima analitica risultasse inferiore a quello calcolato col metodo sintetico, il proponente sarà tenuto al pagamento di quello più elevato fra i due.

**3°** Tale metodologia di calcolo analitico comporta la definizione di tutte le specifiche opere di urbanizzazione primaria necessarie, in modo da raggiungere la completa urbanizzazione dell'area, e cioè:

- a)** idoneo accesso all'insediamento dalla strada pubblica, ampliamenti delle strade pubbliche esistenti, formazione aree a parcheggio pubblico e verde, in conformità alle regole della buona tecnica ed alle indicazioni fornite dell'Ufficio Tecnico Comunale

---

<sup>1</sup> per quanto riguarda la determinazione degli oneri secondari si procederà quindi soltanto con la stima sintetica

- b) pubblica illuminazione, realizzata in conformità alle specifiche norme vigenti ed alle istruzioni "Enel" nonché alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) collettori per l'allacciamento alla rete idrica ed alla rete fognaria (nei casi che la distanza sia maggiore di 100 metri dal punto di allaccio)
- d) allacciamento ai servizi tecnologici (ENEL, TELECOM, ITALGAS);
- e) eventuali opere di urbanizzazione di interesse pubblico la cui esecuzione si renda necessaria a seguito della realizzazione dell'intervento edificatorio;

4° Ottenuto il costo delle opere di urbanizzazione primarie necessarie va aggiunto il costo delle opere indotte, valutate secondo la tabella di cui all'art.6 del valore di base così ottenuto, in quanto va rispettato il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere da parte del proponente.

### **Art.11 - Stima sintetica**

1° Si procederà alla stima sintetica delle opere di urbanizzazione primarie necessarie all'insediamento nel caso di interventi singoli di costruzione su lotti non edificati o resi liberi e nelle aree di completamento o comunque, quanto viene ritenuto economicamente e funzionalmente più conveniente questo metodo di stima rispetto a quello precedente, nelle aree soggette a S.U.E.

2° Si procederà alla stima sintetica delle opere di urbanizzazione secondaria in tutti i casi di intervento edilizio.

3° Tale metodologia comporta l'adozione della tabella 2 contenuta nell'allegato B, che fornisce il costo medio per abitante delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a cui va aggiunto il costo delle opere indotte valutate nella misura del 5% come precisato al precedente art. 6.

### **Art.12 - Stima forfettaria**

1° Si procede alla stima forfettaria delle opere di urbanizzazione in tutti i casi di recupero edilizio o di realizzazione di strutture accessorie, effettuati su tutto il territorio comunale.

2° La determinazione del contributo viene effettuata sulla base di una percentuale forfettaria del valore stimato in modo sintetico secondo la metodologia di cui all'articolo precedente.

3° Gli interventi edilizi soggetti a questo tipo di stima, sono i seguenti:

## A) Interventi accessori ai fabbricati residenziali

- a) *logge, porticati aperti, ecc.*  
Volume virtuale del solido x 10% OO.UU.
- b) *sottotetti accessibili con vano scala, aventi altezza media compresa fra m. 2,40, e m. 1,50*  
Volume x 50% OO.UU.
- c) *sottotetti accessibili esclusivamente con botola e scala retrattile aventi altezza media compresa fra m. 2,40, e m. 1,50.*  
Volume x 10% OO.UU.
- d) *autorimessa posta all'interno del piano interrato o seminterrato<sup>1</sup> e della superficie max prevista dall'art. 26 comma 1 lettera a) delle N.di A<sup>2</sup> entro il limite di 1 mq/10 mc:*  
Esente OO.UU.
- e) *autorimessa posta all'interno del piano interrato o seminterrato<sup>3</sup> e della superficie max prevista dall'art. 26 comma 1 lettera a) delle N.di A<sup>4</sup> oltre il limite di 1 mq/10 mc:*  
Volume x 10% OO.UU.
- f) *autorimessa posta fuori terra, nel rispetto di quanto prescritto dall'art.3 punto 17 comma 2<sup>5</sup> o dall'art. 26 comma 2 punto 2 pertinente a nuovi edifici<sup>6</sup>*  
Volume x 50% OO.UU.
- g) *autorimessa posta fuori terra, nel rispetto di quanto prescritto dall'art.3 punto 17 comma 2<sup>7</sup> e dall'art. 26 comma 2 punto 1 lettera f) delle N. di A<sup>8</sup>, pertinente ad edifici esistenti*  
Volume x 20% OO.UU.
- h) *cantine, depositi ed ogni altro locale interrato o seminterrato*  
Volume x 10% OO.UU.
- i) *costruzione piscine<sup>9</sup>*  
volume massimo della piscina x 100% OO.UU.

---

<sup>1</sup> e cioè quando l'altezza media fuori terra è minore di mt. 1,20

<sup>2</sup> e cioè quando la superficie utilizzabile non è maggiore della superficie utile fuori terra

<sup>3</sup> e cioè quando l'altezza media fuori terra è minore di mt. 1,20

<sup>4</sup> e cioè quando la superficie utilizzabile non è maggiore della superficie utile fuori terra

<sup>5</sup> E cioè per il limite max di 1mq/10mc.

<sup>6</sup> L'autorimessa si considera pertinente "a nuovi edifici" quando la costruzione dell'edificio di cui è pertinenza è stato ultimato da non più di 5 anni.

<sup>7</sup> E cioè per il limite max di 1mq/10mc.

<sup>8</sup> Bassi fabbricati nel limite di 40 mq per unità immobiliare residenziale

<sup>9</sup> Non sono considerate "piscine" le vasche per la raccolta dell'acqua, i laghetti ornamentali le piscine stagionali soltanto appoggiate al terreno

- j) *aree private attrezzate per il gioco o lo sport<sup>1</sup> (campi da tennis, calcetto o similari adeguatamente attrezzate)*  
superficie x 2 x 10% OO.UU.

**B) Fabbricato esistente posto in ambito urbano (zone Aa, Ab, B o C) soggetto, nel complesso, a ristrutturazione edilizia**

- a) *porzioni interessate da opere di ristrutturazione e cioè: demolizione degli orizzontamenti, ricollocazione od inserimento scale interne, demolizione anche parziale di murature esterne, ecc. senza mutamento di destinazione d'uso, salvo i casi previsti dalla lettera c) comma 3 dell'art. 2 del presente Regolamento*

volume interessato x il 30% OO.UU.

- b) *porzioni interessate da mutamento di destinazione d'uso<sup>2</sup> e cioè: depositi, magazzini, autorimesse, ex portici chiusi da almeno tre lati, sottotetti dotati dei requisiti di cui al DM del 1975 ecc., trasformati in vani abitativi salvo i casi previsti dalla lettera c) comma 2 dell'art. 2 del presente Regolamento*

\* se accorpati ad unità immobiliare abitativa esistente<sup>3</sup>

volume interessato x il 30% OO.UU.

\* se comportanti la formazione di una nuova unità immobiliare abitativa

volume interessato x il 60% OO.UU.

- c) *inserimento abbaini sulla falda dei tetti<sup>4</sup> (sono esclusi dal pagamento degli OO.UU. gli abbaini strettamente necessari per accedere al tetto)*  
superficie x 1 x 10 x OO.UU.

- d) *inserimento velux sulla falda dei tetti<sup>5</sup>:(sono esclusi dal pagamento degli OO.UU. i velux strettamente necessari per accedere al tetto)*  
superficie x 0,5 x 10 x OO.UU.

---

<sup>1</sup> Si considerano soltanto le strutture dotate di precisi requisiti tecnico/funzionali, rimanendo esclusi tutte le altre aree allestite in modo occasionale

<sup>2</sup> Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, ai fini dell'onerosità, l'integrazione di superfici interne all'appartamento già destinate a ripostiglio o sgombero, o la cantina e il deposito trasformato in autorimessa.

<sup>3</sup> Considerato che l'art. 17, 3° comma lettera b) del D.P.R. 380/01 considera gratuito l'intervento di **ristrutturazione e di** ampliamento non superiore del 20% di edifici unifamiliari, si ritiene che anche il mutamento di destinazione d'uso debba essere egualmente gratuito nei medesimi casi; **di conseguenza risulta evidente che se ognuno di questi tre interventi sono maggiori di tale percentuale l'intervento è oneroso.**

<sup>4</sup> Il volume usufruibile a seguito di questo intervento si ritiene costituito dalla superficie dell'apertura sul tetto presa sulla falda inclinata per 1 metro di altezza media, stabilita fissa per ogni tipo di abbaino

<sup>5</sup> Il volume usufruibile a seguito di questo intervento si ritiene costituito dalla superficie dell'apertura sul tetto presa sulla falda inclinata per 0,5 metri di altezza media, stabilita fissa per ogni tipo di velux

### **C) Fabbricato posto in ambito extraurbano (zone Ac, E)**

Oltre agli interventi di cui sopra occorre tener ulteriormente presente quanto segue:

- a) *fabbricati di abitazione regolarmente accatastati al Catasto Fabbricati in data antecedente al 31 dicembre 2003 secondo quanto previsto dalla L.133/94.*  
identiche disposizioni come al punto 2 precedente tranne che per i fabbricati abbandonati di cui al successivo punto d.
- b) *fabbricati di abitazione attualmente registrati al Catasto Terreni o registrati al Catasto Fabbricati dopo il 31 dicembre 2003 <sup>1</sup> secondo quanto previsto dalla L.133/94.*  
oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al punto a) precedente, a tutto il volume costituente la preesistente abitazione rurale vengono applicati gli OO.UU ridotti al 30%.
- c) fabbricati non abitativi, ristrutturati o ricostruiti, con destinazione residenziale  
Volume x 100% OO.UU.
- d) *fabbricati abbandonati (registrati sia al CT che al CF), già destinati in passato ad abitazione, nel caso risultino sprovvisti di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, elettricità) o nel caso che per gli stessi sia stata rilasciata dichiarazione di inagibilità*  
Volume x 60% OO.UU.
- e) *ruderi dei quali risulti comunque possibile determinare le caratteristiche originali* in termini di volume, superfici ed altezza  
Volume x 80% OO.UU.
- f) mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di fabbricati abitativi costruiti dopo l'entrata in vigore della legge 10/77, a seguito di morte od invalidità del titolare, come previsto dall'art. 25 comma 10 della LR 56/77 e s.m.i., nel caso di vendita dell'immobile.  
volume dell'edificio x 80% OO.UU.
- g) mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di fabbricati abitativi costruiti dopo l'entrata in vigore della legge 10/77, a seguito di cessazione per cause di forza maggiore come previsto dall'art. 25 comma 10 della LR 56/77 e s.m.i., nel caso di vendita dell'immobile.  
volume dell'edificio x 100%. OO.UU.

---

<sup>1</sup> Questa procedura è anche valida per i fabbricati di abitazione rurale costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R.56/77 per i quali è consentito il mutamento di destinazione previsto ai sensi del 10° comma dell'art. 25 della medesima legge

## **D) Recupero di sottotetti**

*a) sottotetti che potevano comunque già essere “recuperati” con la normativa prevista dal PRGC<sup>1</sup> nel caso siano accorpati alla sottostante abitazione.*

*volume reale x 30% OO.UU.*

*b) sottotetti che potevano comunque già essere “recuperati” con la normativa prevista dal PRGC<sup>2</sup> nel caso comportino l’aggiunta di unità immobiliare abitativa.*

*volume reale x 60% OO.UU.*

*c) sottotetti “recuperati” con la L.R. 21/98 e s.m.i., nel caso comportino l’aggiunta di unità immobiliare abitativa.*

*volume virtuale (h =m.3) x 100% OO.UU.*

*d) sottotetti “recuperati” con la L.R. 21/98 e s.m.i., nel caso siano accorpati alla sottostante abitazione. (In questo caso dovrà essere prodotto specifico atto notarile inerente l’accorpamento)*

*volume virtuale (h =m.3) x 50% OO.UU.*

## **E) Ristrutturazione dei rustici a fini abitativi (L.R. n°9/03)**

*a) Rustici accorpati ad unità immobiliare abitativa esistente*

*volume interessato x il 70% OO.UU.*

*b) Rustici che comportano la formazione di una nuova unità immobiliare abitativa*

*volume interessato x il 100% OO.UU.*

## **F) frazionamento o accorpamento unità immobiliari residenziali senza o con minime opere**

*a) frazionamento di unità immobiliare residenziale in due appartamenti*

*Volume u.i. di minor superficie x 30% OO.UU.*

*b) accorpamento di due appartamenti in una unica unità immobiliare residenziale*

*Esente OO.UU.<sup>3</sup>*

## **I) Demolizioni e ricostruzioni**

*a) demolizione parziale o totale di fabbricati non abitativi da ricostruire con destinazione residenziale*

*volume x 100% OO.UU.*

---

<sup>1</sup> altezza media locali abitativi = o > mt. 2,70; altezza locali accessori = o > mt 2,40

<sup>2</sup> altezza media locali abitativi = o > mt. 2,70; altezza locali accessori = o > mt 2,40

<sup>3</sup> Viene solamente effettuato il conguaglio del contributo sul c.c. nel caso di edifici costruiti dopo l’entrata in vigore della legge 10/77.

- b) demolizione totale di fabbricati abitativi con incremento delle unità immobiliari volume x 100% OO.UU.
- c) demolizione parziale o totale di fabbricati abitativi uni e bifamigliari da ricostruire, non più recuperabili o difficilmente adeguabili alle norme antisismiche volume abitativo esistente x 70% OO.UU.
- d) demolizione parziale di fabbricati abitativi da ricostruire volume abitativo demolito x 80% OO.UU.

4° Il contributo si applica all'intera cubatura oggetto dell'intervento.

5° Ai fini dell'applicazione della presente norma, si precisa che non ricadono fra gli "ampliamenti" gli interventi edilizi diretti all'utilizzo dei sottotetti mediante la sopraelevazione concessa dall'art. 3 punto d2 delle N. di A. del P.R.G.C. e cioè gli interventi che non devono invocare le agevolazioni concesse dalla L.R. 21/98<sup>1</sup>

#### **Sezione IV**

#### **DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE**

### **Art.13 - Stima sintetica per destinazioni produttive (industriali ed artigianali)**

1° Ai sensi del 1° comma dell'art.19 del D.P.R. 380/01 *"Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali od artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche."*

2° Si procederà in tutti i casi alla stima sintetica, salvo i casi previsti dal successivo art.14.

3° Alla stima sintetica dovranno essere aggiunti i costi effettivi derivanti da computi analitici, riguardanti le eventuali opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi.

---

<sup>1</sup> L'altezza media dei locali abitabili dovrà quindi risultare non minore di mt.2,70, mentre gli accessori dovranno avere altezza media non minore di mt. 2,40

4° Tale metodologia comporta l'adozione della tabella 5 contenuta nell'allegato n.4 della D.C.R. n° 179/1977, che fornisce l'onere totale delle opere di urbanizzazione, valutate in Euro per metro quadrato di superficie di calpestio in funzione del numero di addetti, del tipo di attività produttiva, del rapporto mq./addetto.

5° Si ottiene così il valore di base a cui va applicato, ai sensi dell'art.19, 1° comma del D.P.R. 380/01, il valore dei parametri già definiti al precedente art.6 pervenendo ai valori definitivi riportati nella tabella 6.

5° Al contributo così quantificato andrà aggiunto il costo delle opere eventualmente necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, che sarà valutato con computi metrico-estimativi sulla base del più recente prezzario delle opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Cuneo.

#### **Art.14 - Stima forfettaria per destinazioni produttive (industriali ed artigianali)**

1° Si procede alla stima forfettaria delle opere di urbanizzazione in tutti i casi di ristrutturazione, ampliamento ed opere minori, di attività esistenti, realizzate su tutto il territorio comunale.

2° Le botteghe artigianali, le officine e tutte le altre attività simili connesse con la residenza, sono equiparate, ai soli fini del presente regolamento, alle attività commerciali di cui al successivo art. 16 e pertanto soggetti alle tariffe di cui alla tabella 2.

3° la determinazione del contributo viene effettuata sulla base di una percentuale forfettaria del valore stimato in modo sintetico secondo la metodologia di cui all'articolo precedente.

4° Gli interventi edilizi soggetti a questo tipo di stima, sono i seguenti:

##### **1) Fabbricati produttivi posti in zona propria (Dr e Bp)**

a) *ampliamento attività esistenti*

SLP per 80% tariffa relativa di cui alla tabella 6

b) *ristrutturazione*

SLP per 50% tariffa relativa di cui alla tabella 6

c) *risanamento conservativo*

SLP per 20% tariffa relativa di cui alla tabella 6



- d) *realizzazione di pensiline a sbalzo, quando la parte aggettante supera 1,20 metri<sup>1</sup>*  
SLP x 20% tariffa relativa di cui alla tab. 6

## **2) Fabbricati artigianali posti in zona impropria**

- a) *ampliamento anche se limitato a mutamento di destinazione d'uso*  
SLP per 150% tariffa relativa di cui alla tabella 6
- b) *ristrutturazione*  
SLP per 120% tariffa relativa di cui alla tabella 6
- c) *risanamento conservativo*  
SLP per 50% tariffa relativa di cui alla tabella 6

## **Art.15 Stima sintetica per destinazioni terziarie (commerciali, direzionali e turistiche)**

1° Ai sensi dell'art.19, 2° comma del D.P.R. 380/01 *"Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi ,comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione..."*.

2° Si procederà in tutti i casi alla stima sintetica, salvo i casi previsti dal successivo art.18.

3° Tale metodologia comporta l'adozione della tabella 6 contenuta nell'allegato n.4 della D.C.R. 179/1977, che fornisce l'onere totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutato in Euro al metro quadrato di superficie di calpestio in funzione delle attività e delle superfici impegnate. Tale valore, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n° 615-1660 del 01.02.2000 che ha modificato la tabella C dell'allegato "0" alla D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1997, viene ridotto secondo modalità e quantità differenziate in relazione alla tipologia di intervento edilizio e di destinazione d'uso degli immobili.

4° Si ottiene così il valore di base cui va applicato il valore dei parametri definiti al precedente art.6 pervenendo ai valori definitivi riportati nelle tabelle 2, 3, e 4.

## **Art.16 Stima forfettaria per destinazioni terziarie (commerciali, direzionali e turistiche)**

1° Si procede alla stima forfettaria delle opere di urbanizzazione in tutti i casi di ristrutturazione ed ampliamento di attività esistenti, realizzate su tutto il territorio

---

<sup>1</sup> Le pensiline sorrette da appoggi vengono considerate tettoie e pertanto ,ai fini dell'onerosità, vengono considerate superficie produttiva.

comunale, compreso le botteghe artigianali, le officine e tutte le altre attività connesse con la residenza.

2° la determinazione del contributo viene effettuata sulla base di una percentuale forfettaria del valore stimato in modo sintetico secondo la metodologia di cui all'articolo precedente.

3° Per gli interventi terziari inseriti in edifici residenziali per non più del 25% del volume totale, gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati con le tariffe residenziali di cui alla tabella 1.

4° Ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n° 615-1660 del 01.02.2000 che ha modificato la tabella C dell'allegato "0" alla D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1997, il valore a metro quadrato di cui al precedente comma 2, viene ridotto secondo modalità e quantità differenziate in relazione alla tipologia di intervento edilizio e di destinazione d'uso degli immobili.

5° Gli interventi edilizi soggetti a questo tipo di stima, sono i seguenti:

#### **1) Fabbricati commerciali**

- a) costruzione ed ampliamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico  
SLP per 100% tariffa di cui alla tabella 2
- b) ristrutturazione  
SLP per 50% tariffa relativa di cui alla tabella 2
- c) risanamento conservativo  
SLP per 20% tariffa relativa di cui alla tabella 2
- d) realizzazione locali interrati e depositi fuori terra a stretto servizio dell'attività  
SLP per 60% tariffa relativa di cui alla tabella 2
- e) realizzazione di superfici coperte ma aperte perimetralmente a stretto servizio dell'attività  
SLP per 30% tariffa relativa di cui alla tabella 2

#### **2) Fabbricati direzionali<sup>1</sup>**

- a) costruzione o ampliamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico
- b) ristrutturazione  
SLP per 50% tariffa relativa di cui alla tabella 3
- c) risanamento conservativo  
SLP per 20% tariffa relativa di cui alla tabella 3
- d) realizzazione locali interrati e depositi fuori terra a stretto servizio dell'attività  
SLP per 60% tariffa relativa di cui alla tabella 3

---

<sup>1</sup> Connessi con l'attività terziaria come ad esempio le banche, le sedi di aziende, gli studi professionali o uffici aventi SLP maggiore di 200 mq.

- e) realizzazione di superfici coperte ma aperte perimetralmente a stretto servizio dell'attività  
SLP 30% tariffa relativa di cui alla tabella 3

### **3) Fabbricati turistico/ricettivi<sup>1</sup>**

- a) costruzione o ampliamento in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico  
SLP per 30% tariffa relativa di cui alla tabella 4
- b) ristrutturazione  
SLP per 25% tariffa relativa di cui alla tabella 4
- c) risanamento conservativo  
SLP per 10% tariffa relativa di cui alla tabella 4
- d) realizzazione locali interrati e depositi fuori terra a stretto servizio dell'attività  
SLP per 20% tariffa relativa di cui alla tabella 4
- e) realizzazione di superfici coperte ma aperte perimetralmente a stretto servizio dell'attività  
SLP per 10% tariffa relativa di cui alla tabella 4
- f) interventi su edifici ricettivi a destinazione sociale o religiosa  
per gli interventi di cui sopra sarà applicata una riduzione del 50%

## **Art.17 Stima forfettaria per destinazioni rurali**

**1°** Si procede alla stima forfettaria delle opere di urbanizzazione in tutti i casi in cui l'intervento risulti oneroso in quanto non applicabili le esenzioni di cui all'art.17, 3° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01, realizzate negli ambiti Ac ed E.

**2°** la determinazione del contributo viene effettuata sulla base di una percentuale forfettaria del valore stimato in modo sintetico secondo la metodologia di cui all'articolo precedente.

**3°** Gli interventi edilizi soggetti a questo tipo di stima, meglio specificati nell'allegato C, sono i seguenti:

### **1) Fabbricati destinati ad abitazione rurale**

- a) *caso in cui l'avente titolo ha i requisiti di cui all'art. 12 della Legge 153/75 in merito al ricavo dall'attività agricola maggiore del 50% del proprio reddito totale*  
Esente dagli OO.UU.

---

<sup>1</sup> Sono compresi in questa categoria gli interventi turistico/ricettivi di tipo "commerciale", anche se realizzati da Enti religiosi.

- b) *caso in cui l'avente titolo non ha i requisiti di cui sopra*  
Volume x 80% OO.UU residenziali

## **2) Fabbricati agricoli strumentali**

- a) *caso in cui l'avente titolo ha i requisiti di cui all'art. 12 della Legge 153/75 in merito al ricavo dall'attività agricola maggiore del 50% del proprio reddito totale*  
Esente dagli OO.UU.
- b) *caso in cui l'avente titolo non ha i requisiti di cui sopra*  
Superficie x tariffa attività produttiva Classe B
- c) *caso in cui il proprietario non ha titolo di coltivatore*  
Volume reale o, nel caso di strutture aperte, virtuale x 20% OO.UU residenziali

## **3) Depositi agricoli su aree non edificate**

Piccoli fabbricati destinati a deposito attrezzi (max 16 mq.) di cui all'art. 21 comma 20 lettera a) sottocomma 10 delle N. di A.  
volume dell'edificio x 50%. OO.UU.

## **Art.18 Stima forfettaria per fabbricati di proprietà di altri Enti**

**1°** Si procede alla stima forfettaria delle opere di urbanizzazione in tutti i casi in cui l'intervento risulti oneroso in quanto non applicabili le esenzioni previste per legge.<sup>1</sup>

**2°** la determinazione del contributo viene effettuata sulla base di una percentuale forfettaria del valore stimato in modo sintetico prendendo come riferimento le tariffe relative all'attività residenziale.

**3°** Gli interventi edilizi soggetti a questo tipo di stima, sono i seguenti:

- a) costruzione nuovo fabbricato ed ampliamento  
SLP 50% tariffa relativa di cui alla tabella 8
- b) ristrutturazione  
SLP per 15% tariffa relativa di cui alla tabella 8
- c) risanamento conservativo  
SLP per 5% tariffa relativa di cui alla tabella 8
- d) realizzazione locali interrati e depositi fuori terra  
SLP per 5% tariffa relativa di cui alla tabella 8
- e) realizzazioni superfici coperte ma aperte perimetralmente  
SLP per 5% tariffa relativa di cui alla tabella 8

---

<sup>1</sup> Fra gli Enti esonerati dal pagamento del contributo di costruzione, oltre ovviamente al Comune, sono da comprendere anche le Società partecipate del Comune stesso.

#### *Sezione V*

### **DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO**

#### **Art. 19 – Stima sintetica**

1° Appartengono a questa categoria di interventi tutte le opere che trasformano il territorio senza l'esecuzione di opere edilizie misurabili in superficie o volume (ad esempio la costruzione di una pista di motocross, pista da sci, maneggi, ecc.)

2° La contribuzione viene stabilita nel corso dell'esame del progetto con la Giunta comunale in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette mediante l'utilizzo delle tariffe di cui alla tabella 9.

#### *Sezione VI*

### **APPLICAZIONE**

#### **Art.20 - Calcolo dei volumi e delle superfici**

1° Ai fini del presente regolamento il volume viene determinato dal prodotto della SLP per la differenza di quota fra il pavimento e l'estradosso della soletta superiore o di copertura, mentre la superficie lorda di pavimento (SLP) è determinata dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili entro e fuori terra a qualsiasi uso destinate, misurate al lordo delle murature.<sup>1</sup>

2° Ai fini del presente regolamento il volume virtuale o la SLP virtuale sono determinati come al punto precedente anche se le strutture interessate non sono dotate di pareti.

3° Negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), l'onere di urbanizzazione stabilito nelle specifiche tabelle è applicato alla SLP, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone; i depositi ed i magazzini verranno invece conteggiati solamente per il 60% di tale superficie.

4° Qualora per cause di forza maggiore, accertate secondo le modalità stabilite dalle NdA del P.R.G.C si debba provvedere in corso d'opera alla demolizione della costruzione preesistente (oppure gran parte di essa), si applicano all'intervento le intere tariffe ad esso relative.

---

<sup>1</sup>Definizione stabilita dall'art. 3 comma 1° punto 9) delle N. di A. del PRGC

5° Ai sensi dell'art. 8 commi 1 e 2 della LR 28/5/2007 n° 13, *“lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi”*.

6° Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi del volume, secondo i limiti fissati nella deliberazione della DGR n° 45-11967 del 4/8/2009.

## **Art.21 - Modalità di pagamento degli oneri**

1° Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in applicazione del 2° comma dell'art.16 del D.P.R. 380/01, possono essere versati in un'unica soluzione all'atto del rilascio del P.C. o contestualmente al deposito della D.I.A., oppure potranno essere rateizzati, per i soli interventi soggetti a P.C., in non più di 4 rate secondo le seguenti scadenze:

- a)** 1a rata al momento del rilascio del P.C
- b)** 2a rata con l'inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della relativa dichiarazione
- c)** 3a rata entro sei mesi dall'inizio dichiarato dei lavori
- d)** 4a rata entro dodici mesi dall'inizio dichiarato dei lavori o, in caso di durata inferiore, all'atto della richiesta del certificato di agibilità.

2° Qualora la durata dei lavori sia inferiore a sei mesi la 3a e la 4a rata dovranno essere corrisposte in un'unica soluzione all'atto della richiesta del certificato di agibilità.

3° In caso di versamento rateale, il titolare del P.C. è tenuto a prestare al Comune, al momento del versamento della 1a rata, opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art.13 della L.14/1/78 n.1, e cioè:

- a)** fidejussioni bancarie;
- b)** polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazioni regolari ed autorizzate ai sensi del T.U. approvato con D.P.R.13/2/59, n.449

Le sopra citate fidejussioni bancarie e polizze assicurative, dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

4° Le somme garantite con le modalità di cui ai punti a,b,c, precedenti dovranno essere maggiorate del 10% in modo da coprire le eventuali spese di riscossione sostenute dal Comune.

5° Il Comune, previo richiesta, potrà svincolare le garanzie per le somme che verranno progressivamente pagate.

6° Nel caso di interventi onerosi da attuare mediante la presentazione della D.I.A. o di interventi in sanatoria, il contributo di costruzione deve essere versato in unica soluzione all'atto della presentazione della D.I.A. o del ritiro del provvedimento in sanatoria.

7° In ogni caso, quando l'importo del contributo di costruzione non supera i 1.000 Euro, non viene applicata la rateizzazione.

## **Art. 22 – Tempo di riferimento**

1° Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati con riferimento alla data del rilascio dell'atto di assenso edilizio o, nel caso della D.I.A., con riferimento alla data in cui, a seguito della denuncia, è consentito dare inizio ai lavori

## **Art.23 - Aggiornamento**

1° Ai sensi del 6° comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, il presente regolamento dovrà essere aggiornato ogni cinque anni in conformità alle relative disposizioni regionali in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

2° A partire dal primo gennaio di ogni anno, previo apposita delibera della Giunta comunale, le tariffe potranno essere rivalutate mediante l'applicazione delle variazioni rilevate dall'ISTAT, relativamente alla rivalutazione della moneta, prendendo come riferimento la pubblicazione più recente.

## **TITOLO SECONDO**

### **CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 24 Casi di gratuità**

**1°** In tutti i casi in cui non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione di cui ai capi precedenti, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto, tranne per quanto riguarda le opere di risanamento conservativo comprese in **un** unitario intervento di ristrutturazione edilizia.

**2°** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono esenti dal presente contributo

**3°** Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una specifica convenzione, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art.18 del DPR 380/01<sup>1</sup>, il contributo di costruzione è limitato ai soli oneri di urbanizzazione

**4°** Gli interventi finalizzati alla costruzione della prima abitazione, purchè sussistano i requisiti indicati nella normativa di settore<sup>2</sup>, risultano esenti dal contributo ai sensi del 2° comma dell'art.17 DPR 380/01

**5°** Le opere inerenti le attività produttive –industriali od artigianali- ed i fabbricati rurali strumentali, sono esenti dal presente contributo<sup>3</sup>

#### **Art. 25 Determinazione del contributo commisurato al c.c. nell'edilizia residenziale**

**1°** Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti, ricostruzione totale, recupero dei sottotetti ai sensi della Legge 21/98, il contributo viene determinato mediante l'applicazione delle specifiche tabelle parametriche stabilite dalla Regione<sup>4</sup>

**2°** Il costo di costruzione a metro quadrato, ai sensi del comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, viene stabilito dalla Regione Piemonte e sarà rideterminato annualmente dalla medesima con analogo provvedimento. Nel caso la Regione non vi provvedesse, il Comune potrà, con delibera di Giunta, attualizzare tale costo.

---

<sup>1</sup> Vedere art. 17 comma 1° DPR 380/01

<sup>2</sup> vedere in merito la L.118/85 ed il D.M. 2/8/1985 che definisce le abitazioni di lusso

<sup>3</sup> vedere art. 19 comma 1 DPR 380/01

<sup>4</sup> art. 11 D.M. n° 801 del 10/5/1977



**3°** Nel caso di interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, il contributo viene determinato applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del computo metrico estimativo delle opere da realizzare, calcolato sulla base della più recente edizione del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

**4°** Quando invece gli interventi di ampliamento o mutamento di destinazione d'uso, vengono effettuati su edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge 10/77, viene effettuato il conguaglio tabellare del contributo sul costo di costruzione.

**5°** Nel caso di opere di ridotte dimensioni (es. minimi ampliamenti, costruzione di balconi, ecc.), in alternativa del metodo di cui al punto 3 precedente, il contributo viene determinato mediante l'applicazione della percentuale media dell'8,5%<sup>1</sup> al costo dell'opera, stabilita dal prodotto della superficie realizzata per il valore di cui al punto 2 precedente.

**6°** Nel caso di costruzione di locali accessori o di autorimesse non esonerate dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, il contributo viene determinato applicando l'aliquota del 5% sul computo metrico estimativo delle opere da realizzare, calcolato sulla base della più recente edizione del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo

## **Art. 26 Determinazione del contributo commisurato al c.c. nell'edilizia non residenziale**

### **1) Fabbricati destinati all'attività commerciale**

**1°** Nel caso di nuova costruzione di edifici residenziali nei quali vengono anche inserite attività commerciali, per una quota non maggiore del 25%,<sup>2</sup> il contributo viene determinato mediante l'applicazione delle specifiche tabelle parametriche stabilite dalla Regione.

**2°** Nel caso di nuova costruzione di edifici totalmente destinati al commercio o di interventi su edifici esistenti, l'aliquota da applicare al costo documentato di costruzione è del 5%. Il costo documentato di costruzione viene determinato con computo metrico estimativo esteso in base alla edizione più recente del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

### **2) Fabbricati destinati all'attività turistico ricettiva**

**1°** Nel caso di nuova costruzione di edifici residenziali nei quali vengono inserite anche attività turistico ricettive, per una quota non maggiore del 25%<sup>3</sup>, il contributo viene determinato mediante l'applicazione delle specifiche tabelle parametriche stabilite dalla Regione

---

<sup>1</sup> (min. 5% + max 12%) / 2

<sup>2</sup> la quota del 25% comprende l'insieme delle attività non residenziali

<sup>3</sup> la quota del 25% comprende l'insieme delle attività non residenziali

**2°** Nel caso di nuova costruzione di edifici totalmente destinati all'attività turistico-ricettiva o di interventi su edifici esistenti, l'aliquota da applicare al costo documentato di costruzione è del 4%. Il costo documentato di costruzione viene determinato con computo metrico estimativo esteso in base alla edizione più recente del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

### **3) Fabbricati direzionali**

**1°** Nel caso di nuova costruzione di edifici residenziali nei quali vengono inserite anche attività direzionali, per una quota non superiore al 25% il contributo viene determinato mediante l'applicazione delle specifiche tabelle parametriche stabilite dalla Regione

**2°** Nel caso di nuova costruzione di edifici direzionali o di interventi su edifici esistenti, l'aliquota da applicare al costo documentato di costruzione è del 7%. Il costo documentato di costruzione viene determinato con computo metrico estimativo esteso in base alla edizione più recente del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

### **4) Fabbricati agricoli**

**1°** Nel caso di fabbricati destinati ad abitazione rurale, che non siano esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'aliquota da applicare al costo documentato di costruzione è del 5%. Il costo documentato di costruzione viene determinato con computo metrico estimativo esteso in base alla edizione più recente del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

## **Art. 27 Modalità di pagamento**

**1°** Valgono le medesime modalità di pagamento previste per gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 21 precedente

## **TITOLO TERZO**

### **SANZIONI**

#### *Sezione I*

#### **SANZIONI PER RITARDO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**

#### **Art.28 – Sanzioni applicabili**

**1°** In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione, che dovrà essere effettuato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento, verranno applicate le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R. 380/01 e precisamente:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento dello stesso sia effettuato nei successivi 120 giorni
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento dello stesso sia effettuato nei successivi 60 giorni
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% qualora il versamento dello stesso sia effettuato nei successivi 60 giorni

**2°** Le misure di cui alle lettere a),b),c) precedenti non si cumulano.

**3°** Nel caso di versamenti rateizzati, le sanzioni di cui sopra saranno applicate alle somme ancora da versare.

#### **Art.29 Procedure per l'applicazione delle sanzioni**

**1°** L'applicazione delle sanzioni di cui al precedente articolo 28 deve essere preceduta dal formale invito a corrispondere il contributo dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della relativa raccomandata A.R. con avviso che, in difetto, sarà dato avvio al procedimento sanzionatorio come sopra definito.

**2°** Scaduto il termine predetto, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative con raccomandata A.R. concedendo 30 giorni di tempo per il pagamento o per la presentazione delle eventuali controdeduzioni.

**3°** Nel caso che entro i suddetti 30 giorni il pagamento non venga effettuato o non vengano presentate valide controdeduzioni, si dovrà procedere in via ingiuntiva al recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate

*/Sezione II*  
**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE**

**Art. 30 Determinazione della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01**

1° Il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 dispone che: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

2° La citata legge 392/78 precisa che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi, mentre il costo di produzione complessivo è dato dal costo unitario di produzione per la superficie convenzionale. Il costo base a metro quadrato per gli immobili residenziali costruiti prima del 31 dicembre 1975, è stato fissato per il Piemonte in € 129,11 (£.250.000), mentre per quelli realizzati successivamente a tale data il costo base è stato determinato in € 748,86 (€ 1.450.000) con il DPR in data 18/12/1998, da rivalutare all'attualità.

**Art. 31 Determinazione della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01**

1°—L'oblazione prevista dall'art. 36, c. II, D.P.R. 380 / 2001 viene determinata come segue:

**a) *interventi onerosi***

l'oblazione<sup>1</sup> è determinata nella misura doppia degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione determinati applicando i criteri sovra enunciati.

**b) *interventi la cui onerosità è limitata ai soli oneri di urbanizzazione***

l'oblazione è determinata nella misura doppia degli oneri di urbanizzazione determinati applicando i criteri sovra enunciati, mentre il contributo sul c.c. viene calcolato una sola volta.

**c) *interventi gratuiti per i quali è possibile comunque la quantificazione del contributo***

l'oblazione è determinata dall'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione determinati in misura pari.

**d) *interventi gratuiti per i quali non è possibile la quantificazione del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione***

l'oblazione è determinata dall'importo del contributo commisurato al costo di costruzione in misura pari, mediante applicazione dell'aliquota del 5% sul costo

---

<sup>1</sup> Comprensiva pertanto anche della quota riferita al contributo di costruzione

documentato di costruzione calcolato in base alla edizione più recente del prezzario della C.C.I.A.A. di Cuneo.

### **Art. 32 Determinazione della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01**

1° Nel caso di interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/01, eseguiti in assenza o in difformità della SCIA, la sanzione di cui al comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 viene stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato dall'Agenzia delle Entrate, secondo la seguente metodologia:

- a) opere il cui valore, determinato con computo metrico estimativo sulla base del prezzario della CCIAA di Cuneo, è minore di € 5.000, la relativa sanzione sarà stabilita nella misura minima di € 516,00;
- b) opere il cui valore stimato dalla Agenzia delle Entrate è minore di € 50.000, la relativa sanzione sarà stabilita nel 10,32% di tale somma;
- c) opere il cui valore stimato dalla Agenzia delle Entrate è superiore a € 50.000, la relativa sanzione sarà stabilita nella misura massima di € 5.160,00.

## **TITOLO QUARTO CESSIONE AREE A SERVIZIO PUBBLICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Sezione I Ambito d'applicazione**

### **Art. 33 Obbligo di cessione**

1° La cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria è sempre dovuta, sia in caso di intervento edilizio diretto (soggetto P.C.<sup>1</sup>) che in caso di intervento urbanistico (soggetto a S.U.E.<sup>2</sup>), per ogni tipo di destinazione d'uso salvo nelle zone agricole E.

2° La cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria è invece dovuta soltanto nel caso di intervento urbanistico soggetto a S.U.E. o nel caso in cui tale obbligo venga espressamente indicato nella scheda normativa.

---

<sup>1</sup> Permesso di Costruire

<sup>2</sup> Strumento Urbanistico Esecutivo

3° Le convenzioni urbanistiche di cui all'art. 45 della L.R. 56/77<sup>1</sup>, annesse ai relativi S.U.E.<sup>2</sup>, regolano la quantità delle cessioni di aree, ovvero la monetizzazione di cui ai successivi art. 44 e 45, in conformità all'art. 6 delle N.di A.<sup>3</sup> del P.R.G.C.<sup>4</sup>

## Sezione II

### ***Interventi diretti soggetti a permesso di costruire o D.I.A.***

#### **Art. 34 Destinazione residenziale**

1° Lo standard urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, comma 1, punto 1, lettere c) - d) e di cui all'art. 6, comma VIII delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato in mq. 15/ab.<sup>5</sup>, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile 90 mc di volume da realizzare.

2° Lo standard relativo all'urbanizzazione secondaria (mq.10/ab.) è dovuto solo nei casi in cui venga specificatamente previsto dalla relativa scheda normativa.

3° Oltre che per gli interventi diretti attuabili negli ambiti Cc<sup>6</sup>, la cessione è anche dovuta in sede di interventi di ristrutturazione o ricostruzione, esclusi quelli realizzati nelle zone E, che prevedano la formazione di nuove unità immobiliari; in questi casi la volumetria da considerare è quella relativa alla nuova unità immobiliare.

4° E' comunque escluso l'obbligo di cessione delle aree in caso di mutamenti di destinazione d'uso attuabili con l'intervento di risanamento conservativo e nel caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi (L.R. 21/98); è invece dovuta la cessione delle aree in caso di interventi diretti al recupero dei rustici di cui alla L.R. .n°9/03, anche se compresi negli ambiti E.

5° La superficie derivante dal prodotto "abitanti insediabili x standard relativo (mq. 15/ab.)" dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

6° In caso di cessione, il frazionamento e l'atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del titolare del P.C., entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo P.C.

7° In caso di monetizzazione, il 50% della somma determinata in base ai successivi articoli 44 e 45, dovrà essere versata all'atto del rilascio del P.C.; la quota residua dovrà essere versata entro un anno dal rilascio del P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

---

<sup>1</sup> Come modificata ed integrata con le successive variazioni

<sup>2</sup> Strumento Urbanistico Esecutivo

<sup>3</sup> Norme di Attuazione

<sup>4</sup> Piano Regolatore Generale Comunale

<sup>5</sup> mq. 12,5 per verde pubblico (V); mq. 2,5 per parcheggi pubblici (P)

<sup>6</sup> Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione

8° Nel caso in cui, decorso un anno dal rilascio del P.C., la predetta residua quota non venga versata, il Comune provvederà automaticamente ad incamerare la relativa garanzia, utilizzando le somme derivanti dalla maggiorazione del 10% per coprire le spese sostenute.

### **Art. 35 Destinazione produttiva**

1° Lo standard urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, comma 1, punto 2, lettere c) - d) e di cui all'art. 6, comma IX delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato nel 7,5%<sup>1</sup> della superficie fondiaria, tenuto conto che gli interventi di cui trattasi possono essere assimilati a quelli di cui all'art. 26 della L.R. 56/1977, comma 1, lett. b) - c).

2° La superficie derivante dal prodotto "superficie fondiaria del lotto x standard relativo (7,5%)" dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

3° In caso di cessione, il frazionamento e l'atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del titolare del P.C., entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo P.C.

4° In caso di monetizzazione, il 50% della somma determinata in base ai successivi articoli 44 e 45, dovrà essere versata all'atto del rilascio del P.C.; la quota residua dovrà essere versata entro un anno dal rilascio del P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

5° Nel caso in cui, decorso un anno dal rilascio del P.C., la predetta residua quota non venga versata, il Comune provvederà automaticamente ad incamerare la relativa garanzia, utilizzando le somme derivanti dalla maggiorazione del 10% per coprire le spese sostenute.

6° Quando non sia possibile individuare con precisione il lotto di pertinenza, è possibile ricavare la superficie teorica del lotto utilizzato dividendo la superficie lorda dell'intervento da realizzare per l'indice di edificabilità ( $Sf = SLP/If$ ).

### **Art. 36 Destinazione terziaria (direzionale, turistico/ricettiva ecc.)**

1° Lo standard urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, comma 1, punto 3, lettere c) e d) e di cui all'art. 6, comma X, delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato - nel caso di interventi assimilabili alle lettere e) ed f) dell'art. 13, 3° comma, della L.R. 56/77<sup>2</sup> - nell'80% della SLP<sup>3</sup>, compreso i vani accessori ed escluso le cantine ed i depositi.

---

<sup>1</sup> 5% per verde pubblico (nota); 2,5% per parcheggi pubblici (P)

<sup>2</sup> Ristrutturazione urbanistica e completamento

<sup>3</sup> Superficie Lorda di Pavimento

2° La superficie corrispondente dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

3° In caso di cessione, il frazionamento e l'atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del titolare del P.C., entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo P.C.

4° In caso di monetizzazione, il 50% della somma determinata in base ai successivi articoli 44 e 45, dovrà essere versata all'atto del rilascio del P.C.; la quota residua dovrà essere versata entro un anno dal rilascio del P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

5° Nel caso in cui, decorso un anno dal rilascio del P.C., la predetta residua quota non venga versata, il Comune provvederà automaticamente ad incamerare la relativa garanzia, utilizzando le somme derivanti dalla maggiorazione del 10% per coprire le spese sostenute.

### **Art. 37 Destinazione terziaria (commerciale)**

1° Si fa rinvio alla disciplina di cui all'art. 15 delle N.d.A del P.R.G.C., ed ai riferimenti normativi relativi<sup>1</sup>.

2° Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatte salve la possibilità di monetizzazione<sup>2</sup>

3° In caso di monetizzazione, il 50% della somma determinata in base ai successivi articoli 44 e 45, dovrà essere versata all'atto del rilascio del P.C.; la quota residua dovrà essere versata entro un anno dal rilascio del P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

4° Nel caso in cui, decorso un anno dal rilascio del P.C., la predetta residua quota non venga versata, il Comune provvederà automaticamente ad incamerare la relativa garanzia, utilizzando le somme derivanti dalla maggiorazione del 10% per coprire le spese sostenute.

---

<sup>1</sup> D.Lgs. 114/98, L.R. 28/99, D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/2003

<sup>2</sup> 13° comma art. 15 N. di A. come modificate dalla variante parziale n° 5 al PRGC



### Sezione III Interventi soggetti a S.U.E.

#### **Art. 38 Obblighi derivanti dalla disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi.**

1° Fatta salva la disciplina delle cessioni contenuta nelle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi<sup>1</sup>, deve comunque essere assicurata la cessione delle aree per standard urbanistici di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 39 Destinazione residenziale.**

1° Lo standard urbanistico di cui all'art.21, comma 1, punto 1, della L.R. 56/77 e di cui all'art. 6 comma 8° delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato in mq. 25/ab<sup>2</sup>, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile 90 mc di volume edificabile.

2° La superficie derivante dal prodotto "abitanti insediabili x standard (mq. 25/ab.)" dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

3° In caso di cessione, il frazionamento e l'atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del proponente il P.E.C., entro tre anni dalla data di stipula della relativa convenzione.

4° In caso di monetizzazione, il 30% della somma determinata dovrà essere versata all'atto della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, mentre la quota residua dovrà essere versata, proporzionalmente, all'atto del rilascio dei singoli P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

#### **Art. 40 Destinazione produttiva**

1° Lo standard urbanistico di cui all'art.21, comma 1, punto 2, lett c) e d) della L.R. 56/77 e di cui all'art. 6 comma IX delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato nel 10%<sup>3</sup> della superficie fondiaria nei casi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 26, comma 1°, L.R. 56/1977, e nel 10% della superficie territoriale nei casi di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26, 1° comma, della L.R. 56/77<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> le superfici destinate a viabilità non costituiscono standard ai sensi dell'art. 21 LR 56/77; i singoli S.U.E., comunque, prevedono, in conformità con le leggi vigenti, la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree destinate a viabilità

<sup>2</sup> mq. 4,0 per l'istruzione (S); mq. 6 per le attrezzature di interesse comune (A); mq. 12,50 per il verde pubblico (V); mq. 2,50 per parcheggi pubblici (P)

<sup>3</sup> 5% per verde pubblico (V); 2,5% per parcheggi pubblici (P); 2,5% per centri e servizi sociali ecc. (D)

<sup>4</sup> Aree di nuovo impianto o Aree per impianti da isolare

2° La superficie derivante dal prodotto “superficie fondiaria dell’area (o la superficie territoriale) x standard (10%)” dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

3° In caso di cessione, il frazionamento e l’atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del proponente il P.E.C., entro tre anni dalla data di stipula della relativa convenzione.

4° In caso di monetizzazione, il 30% della somma determinata dovrà essere versata all’atto della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, mentre la quota residua dovrà essere versata, proporzionalmente, all’atto del rilascio dei singoli P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

#### **Art. 41 Destinazione terziaria (direzionale, turistico/ricettiva ecc.)**

1° Lo standard urbanistico di cui all’art.21, c. I, punto 3, lett c) e d) della L.R. 56/77 e di cui all’art. 6 comma X delle N. di A. del P.R.G.C., deve essere assicurato – nel caso di interventi assimilabili all’art. 13, c. III, lett. g), L.R. 56/1977<sup>1</sup> al di fuori dei centri storici – nel 100% della SLP<sup>2</sup> (compresi vani accessori ed escluse le cantine e i depositi).

2° La superficie corrispondente dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune o, nei casi espressamente previsti dai successivi art. 44 e 45, monetizzata.

3° In caso di cessione, il frazionamento e l’atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del proponente il P.E.C., entro tre anni dalla data di stipula della relativa convenzione.

4° In caso di monetizzazione, il 30% della somma determinata dovrà essere versata all’atto della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, mentre la quota residua dovrà essere versata, proporzionalmente, all’atto del rilascio dei singoli P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

#### **Art. 42 Destinazione terziaria (commerciale)**

1° Si fa rinvio alla disciplina di cui all’art. 15 delle N.d.A del P.R.G.C., ed ai riferimenti normativi relativi<sup>3</sup>.

2° Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatte salve la possibilità di monetizzazione<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nuovo impianto

<sup>2</sup> Superficie Lorda di Pavimento

<sup>3</sup> D.Lgs. 114/98, L.R. 28/99, D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/2003

**3°** In caso di cessione, il frazionamento e l'atto pubblico relativo dovranno essere presentati, a cura e spese del proponente il P.E.C., entro tre anni dalla data di stipula della relativa convenzione.

**4°** In caso di monetizzazione, il 30% della somma determinata dovrà essere versata all'atto della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, mentre la quota residua dovrà essere versata, proporzionalmente, all'atto del rilascio dei singoli P.C., previa presentazione di idonea garanzia del puntuale versamento, maggiorata del 10%.

## **Sezione IV**

### **Criteri per la cessione delle aree**

#### **Art. 43 Modalità della cessione**

**1°** Nel progetto di P.E.C o nella richiesta del P.C., devono essere chiaramente individuate le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria, mentre la quantificazione delle relative superfici potrà essere determinata in modo non definitivo in quanto soltanto con il frazionamento potrà essere stabilita la reale superficie dell'area da cedere.

**2°** Qualora l'intervento edilizio comportante obbligo di cessione di aree sia assentibile anche con D.I.A. e si faccia ricorso a tale titolo abilitativo, è necessario allegare alla Denuncia un atto unilaterale d'obbligo alla cessione delle aree medesime, che indichi la superficie da cedere e da destinare a standard, i riferimenti catastali di essa e l'impegno a stipulare un successivo atto pubblico di cessione entro un termine indicato. L'atto unilaterale dovrà anche contenere l'impegno – per il caso in cui il Comune opti per la monetizzazione – al versamento delle somme a tale titolo eventualmente dovute ed alla presentazione di relativa idonea garanzia.

**3°** Le spese del frazionamento e dell'atto pubblico notarile sono a totale carico dei proponenti; tali documenti dovranno essere trasmessi al Comune entro tre anni dalla stipula della relativa convenzione o dal rilascio del P.C..

**4°** Nei casi in cui le aree da cedere siano già individuate nelle tavole di P.R.G.C. e quantificate nelle relative schede normative, la monetizzazione è esclusa, salvo minime porzioni non sostanziali, per le quali la monetizzazione stessa potrà essere giustificata e valutata in sede di P.E.C. o di P.C..

---

<sup>1</sup> 13° comma art. 15 N. di A. come modificate dalla variante parziale n° 7 al PRGC

5° La cessione può avvenire mediante trasferimento al Comune della proprietà delle aree, o alternativamente mediante asservimento delle aree medesime all'uso pubblico. L'asservimento dovrà essere preferibilmente utilizzato nei casi in cui l'area da cedere sia posta lungo le strade vicinali il cui sedime, pur essendo di uso pubblico, non è di proprietà comunale.

6° In caso di asservimento dovrà comunque essere prevista – nelle convenzioni urbanistiche degli strumenti esecutivi o negli atti unilaterali d'obbligo accessori al permesso di costruire – la possibilità di trasferimento della proprietà a semplice richiesta del Comune, con clausola del seguente tenore: *“il Comune potrà, a semplice domanda, richiedere il passaggio di proprietà in capo al Comune stesso, che dovrà essere formalizzato con atto pubblico”*.

7° Le opere di sistemazione delle aree cedute o asservite all'uso pubblico saranno realizzate dai proponenti mediante lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo priorità e criteri stabiliti dall'Amministrazione comunale, basate anche sul reale interesse pubblico di tale opera di urbanizzazione.

8° Finché dette opere non verranno ultimate e collaudate e le aree non saranno regolarmente cedute al Comune con atto pubblico a carico dei proponenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree rimarrà a carico dei proponenti stessi.

9° Successivamente, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà effettuata dal Comune salvo la pulizia ed il taglio delle erbacce che competerà ai proponenti o loro aventi causa.

10° Lo sgombero neve sarà garantito dal Comune, nella sola area destinata all'uso pubblico, secondo le tempistiche logistiche stabilite dal comune stesso. La fornitura dell'energia elettrica, per l'eventuale illuminazione pubblica, sarà garantita dal Comune.

## **Sezione V Monetizzazione**

### **Art. 44 Criteri e modalità della monetizzazione**

1° Qualora le aree da cedere non siano individuate nelle tavole di P.R.G.C. e nella relativa scheda normativa<sup>1</sup> e risulti l'impossibilità di operare la cessione di aree facenti parte del lotto oggetto di intervento, è possibile attuare l'istituto della monetizzazione secondo i criteri e le procedure indicate nel presente articolo.

---

<sup>1</sup> Quando invece le aree da cedere sono individuate nelle tavole di P.R.G.C. e quantificate nelle relative schede normative, la monetizzazione è esclusa, salvo minime porzioni non sostanziali le cui monetizzazioni potranno essere giustificate e valutate in sede di P.E.C.

**2°** La monetizzazione è applicabile anche per determinare il valore economico delle eventuali cessioni di aree in supero rispetto agli standard minimi fissati dalle Norme di P.R.G.C., secondo le previsioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.C. stesso.

**3°** L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard urbanistici costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione comunale assunta con deliberazione della Giunta comunale; la Giunta stessa definisce opportuni criteri volti all'individuazione delle ragioni di interesse pubblico e di corretta impostazione urbanistica in presenza delle quali può ricorrersi alla monetizzazione

**4°** Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:<sup>1</sup>

- che la completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione piano volumetrica dell'area edificabile, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
- che l'area per l'urbanizzazione di possibile cessione, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente a realizzare una funzionale opera di urbanizzazione (formazione parcheggio o aree verdi, modifica o ampliamento della viabilità, ecc.);
- che non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna, che non sia possibile renderla effettivamente passante;
- che esista, per motivi di cui ai punti precedenti, l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti.

**5°** Le somme derivanti dalla monetizzazione delle aree saranno introitate su apposito capitolo del bilancio comunale, vincolato all'acquisizione di nuove aree da destinare all'urbanizzazione.

**6°** Nel caso che il fabbisogno di aree a servizio pubblico sia già soddisfatto, sarà possibile utilizzare parte delle somme derivanti dalla monetizzazione per l'esecuzione delle opere di sistemazione delle predette aree.

---

<sup>1</sup> Vedere delibera della Giunta comunale n° 1 del 10/1/2006

## Art. 45 Determinazione dei valori di monetizzazione

### 45.1 CRITERI GENERALI

1° Per quanto attiene la determinazione dei valori di monetizzazione, viene stabilito un metodo di determinazione “generale” suddividendo il territorio in parti per ognuna delle quali stabilire un valore, anziché procedere con valutazioni “caso per caso” e precisamente:

ZONA 1 (residenza centro storico)

ZONA 2 (residenza centro abitato)

ZONA 3 (residenza zone esterne e frazioni)

ZONA 4 (aree produttive/terziarie)

ZONA 5 (aree produttive)

2° Il valore di monetizzazione delle aree viene commisurato all’indennità di espropriazione ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 327/01, tenendo conto anche degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, nonché riconoscendo l’utile lordo dell’operatore economico.

3° Il calcolo delle indennità teoriche viene condotto, inoltre, tenendo conto di una potenzialità di edificazione teorica ai fini dell’indennizzo, comparabile all’indice di progetto.

4° In sede di P.E.C. o di P.C. convenzionato è comunque possibile, quando l’edificazione reale è inferiore del 20% rispetto alla edificabilità teorica stabilita dalla relativa scheda normativa, ricalcolare proporzionalmente la tariffa determinata nel presente Regolamento in base al reale indice di edificabilità previsto.

### 45.2 COSTO DI PRODUZIONE

Costo di costruzione netto <sup>1</sup>	Euro/mq	727,89
Onere di urbanizzazione medio	Euro/mq	41,83
Quota media contributo sul costo di costruzione	Euro/mq.	2,91
Incidenza percentuale spese tecniche		8%
Incidenza spese generali + profitto + assicurazioni		<u>30%</u>
Totale	Euro/mq.	1.098,81
Arrotondato ad Euro/mq. 1.100,00 <sup>1</sup> per gli interventi residenziali e terziari mentre sarà ridotto a Euro 372,00 per gli interventi produttivi <sup>2</sup>		

<sup>1</sup> pari all’81% del costo base di produzione a mq. degli immobili in Piemonte determinati con Decreto del Ministero dei LL.PP approvato dal Consiglio dei Ministri in data 30/1/1977 (vedi art. 22 della L. 27/7/1978 n° 392 che, secondo l’ultimo aggiornamento effettuato con il D.M. 18/12/98, risulta di Euro 748,86), rivalutato del 20% in base agli indici ISTAT (748,86 x 0,81 x 1,20) del gennaio 2006.

### 45.3 VALORI DI REALIZZO<sup>3</sup>

ZONA 1 (centro storico)	Euro/mq. 1.360,00
ZONA 2 (centro abitato)	Euro/mq. 1.530,00
ZONA 3 (zone esterne e frazioni)	Euro/mq. 1.240,00
ZONA 4 (aree produttive/terziarie)	Euro/mq. 520,00
ZONA 5 (aree produttive)	Euro/mq. 500,00

### 45.4 VALORI VENALI DELLE AREE

1° La determinazione del valore venale delle aree viene ricavato dalla differenza fra il valore di realizzo ed il costo di produzione lordo, entrambi rapportati all'indice territoriale teorico di edificabilità espresso in mq/mq.<sup>4</sup>

2° Negli ambiti A e B l'indice teorico territoriale è stato razionalizzato mentre negli ambiti C le quote di detto indice che superano 1,00 mc/mq vengono considerate soltanto per il 50%<sup>5</sup>.

3° Negli ambiti produttivi Bp e Dr le quote di detto indice che invece risultano minori del 60% vengono considerate soltanto per il 50%.

### 45.5 VALORE DI MONETIZZAZIONE

1° La determinazione del valore di monetizzazione viene invece ricavato applicando la procedura di cui all'art. 37 del D.P.R. 327/01<sup>6</sup>, assimilando il valore di monetizzazione, oggetto del presente regolamento, all'importo dell'indennità di esproprio previsto dalla medesima legge.

2° Ritenendo nullo l'incremento costituito dal reddito dominicale netto data la sua scarsa incidenza, il valore di monetizzazione risulterà quindi il 50% del valore venale<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> incremento di circa il 20% rispetto alle precedenti tariffe approvate del 1998

<sup>2</sup> riduzione che tiene conto del minor costo delle opere di costruzione, della minor incidenza degli oneri di urbanizzazione e dell'assenza del contributo sul costo di costruzione (rivalutazione del precedente valore)

<sup>3</sup> valore di realizzo = valore medio di mercato – spese e costi aggiuntivi

Tenuto conto che i valori di realizzo hanno subito incrementi differenti, nella rivalutazione dei relativi importi rispetto a quelli determinati con il precedente regolamento si è proceduto come segue:

-zona 1,2,3 → rivalutazione monetaria 20%

-zona 4 → 60% rivalutazione monetaria 20%

- zona 5 → 40% rivalutazione monetaria 20%

Per le zone 4 e 5 si è tenuto conto del minor incremento del valore medio di mercato dovuto alla posizione dell'area rispetto al centro abitato ed alla possibilità, o meno, di utilizzare l'area anche a fini terziari

<sup>4</sup> nel caso di indice territoriale di edificabilità espresso in mc./mq viene applicata la riduzione ad 1/3 per la conversione dei mc. in mq.

<sup>5</sup> È stato ritenuto che il valore reale delle aree aventi  $lt > 1,00$  mc/mq abbia incremento proporzionale ridotto della metà

<sup>6</sup> Così come modificato dal D.lgs 302/02

<sup>7</sup>  $(Vv + Rd)/2$