



COMUNE di VINOVO (TO)
Area tecnica servizio Urbanistica/Edilizia Privata e
Commercio

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE,
CONTRIBUTO DI TUTELA ECOLOGICA, SCOMPUTI)

CRITERI DI APPLICAZIONE

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 09/02/11;
Modificato/ integrato con Deliberazione di C.C. n. 64 del 06/11/14 e s.m.i.

Vinovo, 04/02/22

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(ANGELINI Arch. Walter)

INDICE

TITOLO I CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

		Premessa	Pag. 3
Art.	1	Onerosità, riduzione e gratuità del contributo di costruzione	Pag. 4
Art.	2	Volture delle garanzie fideiussorie	Pag. 6
Art.	3	Contributo di costruzione inerente Permessi di costruire/ DIA /SCIA onerosi in variante	Pag. 6
Art.	4	Misura degli OO.UU.	Pag. 6
Art.	5	Cambio di destinazione d'uso	Pag. 16
Art.	6	OOUU: Tempistiche di pagamento, rateizzazioni	Pag. 17
Art.	7	Determinazione degli "OO.UU." nelle convenzioni o nelle norme degli strumenti urbanistici esecutivi e versamento	Pag. 19
Art.	8	Scomputi	Pag. 19
Art.	9	Edilizia economica popolare e piani per insediamenti produttivi	Pag. 22
Art.	10	Territorio agricolo	Pag. 22

TITOLO II - CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

		Premessa	Pag. 24
Art.	11	Misura del contributo	Pag. 24
Art.	12	Modalità di corresponsione del costo di costruzione ed eventuale rateizzazione	Pag. 28

TITOLO III - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE "IN SANATORIA"

Art.	13	Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire "in sanatoria"	Pag. 31
------	----	---	---------

TITOLO I

CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

PREMESSA

a. L'art. 3 della L 10/77, obbligava alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in presenza di trasformazioni edilizie o urbanistiche. L'art.5 della stessa legge attribuiva ai Comuni il compito di fissare – con propria deliberazione – l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

b. L'art. 51 della LR 56/77 e s.m.i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali fossero le opere di urbanizzazione.

c. Con deliberazione n. 179/CR-4170, del 26/05/77, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art.5 della L 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.

d. Con deliberazione n. 615/CR-1660 del 01/02/00, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26/05/77, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.

e. Le tabelle parametriche regionali valgono per tutti i Comuni della Regione: compete, allora, a ciascun Comune fissare in concreto l'incidenza del contributo concessorio afferente alle opere di urbanizzazione, mediante adeguamento alla propria condizione. Alcuni parametri regionali non presentano margini di discrezionalità; altri comportano invece l'esercizio, seppur limitato, di quest'ultima. Il Consiglio Comunale di Vinovo ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dianzi indicato e con la deliberazione di C.C. n. 5/11 così come modificato/integrato con deliberazione di C.C. 38/11.

f. L'art. 7, 1° comma, della L 537/92, fissa le norme relative all'aggiornamento della quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione, stabilendo che "Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della L. 10/77, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale"; la citata norma muta in maniera rilevante l'impianto della previgente disciplina dettata dall'art.5 della L 10/77, che nella sua letteralità non prevedeva a carico di alcun soggetto istituzionale né obblighi, né semplici oneri di aggiornamento della componente del contributo concessorio in parola.

g. La Regione Piemonte ha approvato la L 21/98 "Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti" e la L.19/99 "Norme in materia edilizia e modifiche alla LR 56/77 - Tutela e uso del suolo -". Con la prima legge venivano fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza; con la seconda sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse.

h. Successivamente, la Regione ha altresì emanato la L 9/03 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" con la quale, tra l'altro, ha stabilito i criteri per la corresponsione del contributo concessorio, con successive modifiche ed integrazioni.

i. Il 30 giugno 2003 è entrato in vigore il DPR 380/01 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. Edilizia) il quale ha introdotto anche una nuova disciplina relativa al contributo di costruzione annullando le precedenti normative in materia.

l. La LR 13/07 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", all'articolo 8, detta nuove norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione.

m. L'aggiornamento dei valori relativi agli oneri di urbanizzazione in conformità ai disposti di cui all'art. 16 comma 6 del DPR 380/01 e s.m.i., decorsi cinque anni dall'ultima revisione, il Comune di Vinovo provvede ad aggiornare i valori del contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi da realizzare sul proprio territorio.

L'aggiornamento viene effettuato con riferimento all'incremento ufficiale dell'indice ISTAT.

Il suddetto incremento percentuale viene applicato agli oneri di urbanizzazione afferenti a ogni tipologia edilizia e di destinazione d'uso risultante dalle tabelle attualmente in vigore (residenza, attività produttive, attività commerciali, direzionali e turistico- ricettive).

Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione, è disciplinata, nel territorio del Comune di Vinovo, dalle disposizioni che seguono.

ART. 1 - ONEROSITA', RIDUZIONE E GRATUITA' DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta per gli interventi, che si realizzano mediante permesso di costruire / denuncia d'inizio attività (DIA) / segnalazione certificata inizio attività (SCIA), che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio a una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedano oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

Le varianti ai titoli edilizi rilasciati con aumento della volumetria reale oppure della superficie (non residenziale) reale ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli OO.UU. relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Riduzione del contributo di costruzione:

- a) Gli interventi volti al recupero dei sottotetti a fini abitativi, così come meglio illustrato nell'art. 4 del presente regolamento, e comunque volti a non creare una nuova unità abitativa, in tali casi il richiedente, dovrà contestualmente alla richiesta di permesso di costruire provvedere a proprie cura e spese a registrare e trascrivere presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza all'unità immobiliare principale. Tal dichiarazione può essere avviata ove su valutazione dell'ufficio tecnico sia palese la non formazione di nuova unità abitativa.

(Nel caso in cui venga creata una nuova unità abitativa il contributo di costruzione sarà dovuto nella sua totalità);

- b) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 18 del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c) Interventi proposti da soggetti operanti senza scopo di lucro per finalità di interesse collettivo/ oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:

In conformità a quanto disposto con deliberazione C.C. n. 27/04, nei casi di interventi edilizi proposti da soggetti operanti senza scopo di lucro per finalità di interesse collettivo, è stabilita una riduzione nella misura del 50% dell'ammontare complessivo:

1. del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione);
2. del contributo di monetizzazione delle aree a standard per servizi pubblici;

L'applicazione dei benefici di cui sopra è subordinata alla sussistenza contestuale di tutte le condizioni di seguito elencate:

- gli interventi edilizi devono essere proposti, anche in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati, da soggetti riconosciuti operanti senza scopo di lucro per finalità di interesse collettivo;
- le opere in progetto devono rivestire carattere di interesse generale e, come tali, devono risultare fruibili dalla collettività;

La riduzione del contributo di costruzione (e degli oneri di monetizzazione) non è applicabile alle opere che, quantunque realizzate dai soggetti di cui trattasi:

1. non assumano carattere di beneficio immediato della collettività;
 2. risultino escluse dalla diretta fruibilità degli utenti (uffici, magazzini, depositi, locali di sgombero ed ogni altro spazio strumentale alle attività del soggetto titolare).
- d) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione;
- e) Per i locali accessori, porticati, tettoie, dehors, parcheggi, così come meglio definito nell'art. 4 del presente regolamento.

Interventi non onerosi:

- a) Gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; *(l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)*;
- b) Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20%, (della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali interessati delle opere edilizie);
- c) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione nel caso in cui tali interventi di ristrutturazione non determinino l'aumento del carico urbanistico, vale a dire laddove si mantengano la stessa volumetria e destinazione d'uso dell'edificio preesistente, anche in caso di modifica della sagoma e dei prospetti;
- d) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.
- f) Restano salve le esenzioni stabilite dall'art. 17, del DPR 380/01 e s.m.i.
Ai fini dell'esenzione dal contributo per oneri di urbanizzazione, ex art.17, comma 3 lett. "c" del DPR 380/01 e s.m.i., occorre che l'opera da realizzare sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata dall'ente istituzionalmente competente oppure dagli enti ecclesiastici della Chiesa Cattolica nonché dagli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, relativamente alle opere di cui alla L. 206/03. Per gli interventi onerosi da realizzare in zone vincolate a servizi pubblici dal vigente PRGC si applicano i valori tabellari corrispondenti a quelli delle aree di Piano entro le quali tali servizi sono ricompresi. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
- g) Sono esclusi dalla determinazione degli oneri di urbanizzazione i vani scala, i vani degli ascensori e, in generale, tutti i volumi tecnici, così come definiti secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi realizzabili tramite DIA/SCIA).
- h) In riferimento agli artt. 2 e 9 della L.122/89 e s.m.i., si considerano gratuite le superfici a parcheggio pertinenziale, alla residenza, sino alla concorrenza di 1/10 del volume del fabbricato principale. Al fine della determinazione della soglia di gratuità sopra definita saranno computate le tettoie o i bassi fabbricati già esistenti utilizzati come garage, i locali siti al piano terreno, seminterrato e interrato dell'edificio principale (comprensivi delle aree di manovra e di accesso ai box), nonché gli spazi aperti a servizio dello stesso espressamente destinati a tale scopo.

Si intendono onerosi gli interventi in edifici unifamiliari anche nei seguenti casi:

Nei casi siano attuati gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura superiore al 20%, (della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali interessati delle opere edilizie) di edifici unifamiliari.

Nei casi di interventi onerosi realizzabili tramite DIA/SCIA, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza edilizia, fermo restando le possibilità di rateizzazione come successivamente meglio stabilito.

ART. 2 - VOLTURE DELLE GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

ART. 3 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE INERENTE PERMESSI DI COSTRUIRE/ DIA/SCIA ONEROSI IN VARIANTE

Nel caso in cui il titolare dell'atto abilitativo, richieda in variante un Permesso di Costruire/ DIA/SCIA, e se il contributo di costruzione relativo alla variante risulti maggiore di quanto già versato, il titolare dovrà versare la differenza.

ART. 4 - MISURA DEGLI "OO.UU."

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

L'aggiornamento degli OO.UU. è stato effettuato in riferimento all'incremento ufficiale dell'indice ISTAT, al mese di luglio 2014.

A) EDILIZIA RESIDENZIALE

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, vuoto per pieno, in riferimento alla volumetria oggetto dell'istanza edilizia, calcolata secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire ovvero al momento della formazione del silenzio assenso nel caso di DIA/SCIA o della Comunicazione di mutamento di destinazione urbanistica.

Partecipano alla determinazione degli oneri di urbanizzazione tutti i locali e/o gli spazi computati quali Superficie Utile Lorda (SUL).

Sono altresì inclusi nella quantificazione del contributo di costruzione i locali e/o gli spazi non conteggiati quali Superficie Utile Lorda, secondo le modalità di seguito specificate:

SOTTOTETTI

Sono considerati sottotetti, ai sensi dell'Art. 49 delle NTA, "gli spazi racchiusi tra l'ultimo piano di calpestio e le falde di copertura aventi le seguenti caratteristiche:

- falde di copertura con pendenze uniformi non superiori a 30° e non inferiori a 20°;
- altezza massima media lorda H_v (così come espressa al precedente art. 4 punto 8) pari a m. 3,00.

Recupero SOTTOTETTI ESISTENTI (realizzati entro il 31/12/10, ai sensi della LR 21/98 e s.m.i.)

- **AI FINI ABITATIVI** :

a) mantenendo le altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde,
50% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno, già calcolato in fase progettuale per il calcolo dell'altezza media interna H_m) e **0 € del costo di costruzione**

b) modificando l'inclinazione e/o sopraelevando la quota delle falde di copertura, purché l'altezza massima di ingombro della "sagoma limite" reale o virtuale, misurata tra l'estradosso degli elementi del manto di copertura, costituenti la linea di colmo (linea reale o virtuale di configurazione delle falde) del tetto, non deve superare m. 5,10,

50% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno, già calcolato in fase progettuale per il calcolo dell'altezza media interna H_m) e **0 € del costo di costruzione**;

La suddetta percentuale sarà applicata nel caso in cui non venga creata una nuova unità abitativa. In tal caso, ove l'ufficio tecnico comunale lo reputi opportuno sulla base delle caratteristiche dell'intervento, il richiedente dovrà provvedere a registrare e a trascrivere a propria cura e spese, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale

Nel caso contrario, ovvero venga creata una nuova unità abitativa, si dovrà versare il contributo di costruzione nella sua totalità.

- **NON A FINI ABITATIVI** (così come previsto dall'art. 49 delle NTA):
0 € degli OO.UU. e 100% del costo di costruzione

N.B. Breve nota esplicativa sui sottotetti esistenti

In applicazione della LR 21/98 e s.m.i. è sempre possibile l'utilizzazione ai soli fini residenziali, in eccedenza dagli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti sulla base dei seguenti criteri:

- 1) mantenendo le altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel presente caso le parti di sottotetto rese abitabili possono non costituire pertinenza dell'unità immobiliare principale;
- 2) modificando l'inclinazione e/o sopraelevando la quota delle falde di copertura, purché l'altezza massima di ingombro della "sagoma limite" reale o virtuale, misurata tra l'estradosso degli elementi del manto di copertura, costituenti la linea di colmo (linea reale o virtuale di configurazione delle falde) del tetto, non deve superare m. 5,10, è consentita la modifica della conformazione e del numero delle falde con le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la realizzazione di tetti a una sola falda nei fabbricati principali;
 - la copertura del singolo fabbricato dovrà essere realizzata con falde a pendenza uniforme e con i limiti di pendenza prescritti per le nuove costruzioni.

SOTTOTETTI di NUOVA COSTRUZIONE (realizzati e ultimati successivamente al 31/12/10)

1. INDIPENDENTEMENTE DALLA LORO ALTEZZA, AVENTI TUTTE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE - Non rientranti nel computo della SUL ai fini degli indici fondiari:

- lo spazio complessivo, non raggiunge un'altezza media interna di m. 2,40;
- assenza di collegamento diretto con unità abitativa sottostante;
- assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
- illuminazione e areazione forniti da lucernari a raso con superfici complessive non superiori a 1/20 della superficie netta del pavimento sottostante;

0 € degli OO.UU. e 100% del costo di costruzione;

2. AVENTI UNA DELLE SEGUENTI CARATTERISTICHE - Rientranti nel computo della SUL ai fini degli indici fondiari:

- lo spazio complessivo raggiunge l'altezza media di m. 2,40 tra il pavimento e l'intradosso delle falde di copertura;
- lo spazio complessivo, così come valutato alla precedente capoverso, ha collegamento fisso diretto con l'unità abitativa sottostante e non risulta applicabile la definizione di volume tecnico di cui al precedente punto 1);

70% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno, già calcolato in fase progettuale per il calcolo dell'altezza media interna Hm) **e 100% del costo di costruzione;**

3. AVENTI LE SEGUENTI CARATTERISTICHE - Non rientranti nel computo della SUL ai fini degli indici fondiari:

- lo spazio complessivo non raggiunga un'altezza media interna di m. 2,40;
- è collegato direttamente o meno con l'unità abitativa sottostante mediante scala fissa.

70% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno, già calcolato in fase progettuale per il calcolo dell'altezza media interna Hm) **e 100% del costo di costruzione;**

N.B. breve nota esplicativa sui nuovi sottotetti (realizzati dopo il 31/12/10) valgono le seguenti disposizioni:

1) *Il sottotetto è considerato volume tecnico, pertanto escluso dal conteggio della SUL (da calcolarsi ai fini degli indici fondiari), se ha tutte le seguenti caratteristiche:*

- lo spazio complessivo non raggiunge un'altezza media interna di m 2,40;
- assenza di collegamento diretto con unità abitativa sottostante;
- assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
- illuminazione e areazione forniti da lucernari a raso con superfici complessive non superiori a 1/20 della superficie netta del pavimento sottostante;

2) *Il sottotetto rientra nei conteggi del computo della SUL (da calcolarsi ai fini degli indici fondiari) allorquando si verifica una delle seguenti situazioni se:*

- lo spazio complessivo raggiunge l'altezza media di m. 2,40 tra il pavimento e l'intradosso delle falde di copertura;
- lo spazio complessivo, così come valutato al precedente capoverso, ha collegamento fisso diretto con l'unità abitativa sottostante e non risulta applicabile la definizione di volume tecnico di cui al precedente punto 1;

In questi casi la sul è quella che risulta interna alla figura geometrica piana definita dai lati in corrispondenza dei quali si raggiunge un'altezza interna di m. 2,00 tra pavimento e intradosso delle falde di copertura.

3) *Il sottotetto (suddiviso o meno in locali), è escluso dai conteggi della SUL ai fini degli indici fondiari, ma non ai fini del contributo di costruzione, quando:*

- il suo spazio complessivo non raggiunga un'altezza media interna di m. 2,40;
- è collegato direttamente o meno con l'unità abitativa sottostante mediante scala fissa.

FABBRICATI/ LOCALI ACCESSORI (Edilizia Residenziale – Attività Commerciali, Direzionali, Turistico-Ricettive e Produttive)

a) locali accessori: **interrati e seminterrati/ tavernette:**

a.1) **Aventi altezza interna media pari o superiore a mt 2,40**

100% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno) **e 100% costo di costruzione**

a.2) **Aventi altezza interna media inferiore a mt 2,40**

50% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno) **e 100% costo di costruzione**

- b) i fabbricati/locali accessori: dell'edificio principale (**garages, depositi, verande, porticati, tettoie, dehors** (e, in generale, ogni manufatto/spazio definito accessorio in base alle disposizioni urbanistiche vigenti), con esclusione dei locali di cui al suddetto punto:

b.1) Rientranti nel calcolo della SUL, e per le verande in ambito BR.II superiori a mq 9 (anche se non rientranti nel calcolo della SUL ai fini degli indici fondiari)):

100% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno) e **100% costo di costruzione**

b.2) Non rientranti nel calcolo della SUL (escluse le verande in ambito BR.II superiori ai 9 mq per le quali si applica la predetta lettera b1):

50% degli OO.UU. (calcolati sul Volume Complessivo Interno) e **100% costo di costruzione**

N.B.

- Il suddetto criterio si applica ad ogni fabbricato/locale accessorio, indipendentemente dalla collocazione dello stesso all'interno dell'edificio principale, in interrato o in edificio separato, con le sole eccezioni previste per i parcheggi pertinenziali, di seguito descritte;
- Ai soli fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, i fabbricati/locali accessori quali tettoie, porticati e spazi non conteggiabili in termini di cubatura devono essere ricondotti ad un valore volumetrico, moltiplicando la superficie lorda degli stessi per i parametri di conversione specificati dalle norme urbanistiche vigenti: la superficie lorda dei manufatti in questione è la superficie complessiva dell'intero fabbricato/locale accessorio al lordo di tutte le murature perimetrali e dei tramezzi interni e non rappresenta un parametro urbanistico-edilizio (non deve essere confusa con la SUL), bensì costituisce un termine di riferimento utilizzato esclusivamente per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

SPAZI A PARCHEGGIO IN ECCEDENZIA ALLA L. 122/89 E S.M.I. (Edilizia Residenziale – Attività Commerciali, Direzionali, Turistico- Ricettive e Produttive)

Quantunque non rientranti nel conteggio della SUL, sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione, gli spazi a parcheggio:

- realizzati al piano terreno, seminterrato e interrato dell'edificio principale, comprensivi delle aree di manovra e di accesso ai garage;
- gli spazi a parcheggio chiusi e/o coperti, siti all'esterno della costruzione principale.

70% della propria cubatura riferita alla sola parte eccedente il rapporto di 1/10 del volume del fabbricato principale

AUMENTO CARICO URBANISTICO:

Nei casi di ampliamento edilizio, gli oneri saranno computati sul solo aumento generato.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione nel caso in cui tali interventi di ristrutturazione non determinino l'aumento del carico urbanistico, vale a dire laddove si mantengano le stesse volumetrie e destinazione d'uso dell'edificio preesistente, anche in caso di modifica della sagoma e dei prospetti.

Relativamente alle ristrutturazioni edilizie che comportino aumenti di volumetrie, si assumo gli importi stabili dalle rispettive tabelle, applicando gli stessi alle volumetrie di nuova formazione.

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione, relativi agli interventi di natura residenziale, vengono individuate, in generale, tre distinte zone riferite alla classificazione urbanistica del territorio comunale.

- **zone α :** corrispondenti alla zona urbanistica IUA (Antico Nucleo Centrale);
- **zone β :** corrispondenti alle zone urbanistiche di completamento BR.I, BR.I/s, BR.II, BR.III, BR.IV, CR.I, CR.II, TR (con esclusione della zona TR.01) e, limitatamente agli interventi residenziali in esse consentiti, TT e TP (escluse TP/s n. 1075, TP-01 n. 1005 e TP-02 n. 720);
- **zone γ :** corrispondenti alle zone urbanistiche di espansione CR.III e TR.01

TAB. N. 1

**OO.UU. PER INTERVENTI
RESIDENZIALI E DESTINAZIONI SPECIALI**

Destinaz d'uso	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE NEL PRGC	TOTALE €/mc
R E S I D E N Z I A L E	ZONE α – Centro storico – IUA	
	- Interventi di Ristrutturazione Edilizia senza variazione della SUL, del carico urbanistico e della destinazione d'uso preesistente	8,97
	- Interventi di Ristrutturazione Edilizia con variazione della SUL e/o del carico urbanistico e/o della destinazione d'uso preesistente; - Interventi di demolizione e ricostruzione, Ampliamento Edilizio, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Completamento e Nuova Costruzione	11,90
	ZONE β – Zone di completamento – BR.I, BR.I/s, BR.II, BR.III, BR.IV, CR.I, CR.II, TR (esclusa zona TR-01) e, limitatamente agli interventi residenziali in esse consentiti, TT e TP (escluse TP/s n. 1075, TP-01 n. 1005 e TP-02 n. 720).	
	Interventi di: - Ristrutturazione Edilizia con o senza variazione della SUL, del carico urbanistico e della destinazione d'uso preesistente; - Interventi di demolizione e ricostruzione, Ampliamento Edilizio, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Completamento e Nuova Costruzione.	
	$U_f \leq 0,50$ mq/mq	24,96
	$0,50$ mq/mq < $U_f < 0,70$ mq/mq	22,01
	$U_f \geq 0,70$ mq/mq	24,96
	ZONE γ – Zone di espansione – CR.III, TR-01	
	$U_t \leq 0,40$ mq/mq	37,87
	$U_t > 0,40$ mq/mq	31,99
Destinaz speciali	ZONE AGRICOLE – EE, EP	
	Interventi che non rientrano nei casi di esonero previsti dall'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.	31,99

N.B.:

- Per mc si intende il volume lordo esclusi i vani scala (fatto salvo quanto diversamente previsto per i locali sottotetto precedentemente trattati);
- Per i locali accessori/ parcheggi vedasi l'art. 4 lett. A del presente regolamento.

B) ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO – RICETTIVE

Per le costruzioni destinate ad attività commerciali, direzionali e turistico ricettive, **gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro quadrato di SUL**, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Il riferimento alla Superficie Netta riportato nella tabella 2 è utilizzato esclusivamente per l'individuazione dei valori unitari da applicare nel conteggio degli oneri, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione C.R. n. 179-4170 del 26/05/97.

In conformità alla deliberazione C.R. n. 615-1660 del 01/02/00, ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi attività commerciali, direzionali e turistico ricettive, gli interventi realizzabili vengono distinti in due categorie:

1. interventi a carattere edificatorio: ampliamento edilizio, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento e nuova costruzione;
2. interventi non a carattere edificatorio: ristrutturazione edilizia;

Locali accessori (garages, depositi, verande, porticati, tettoie aperte e/o pensiline e dehors): per il calcolo del contributo di costruzione relativo ai locali accessori si rimanda alle disposizioni della precedente lettera A).

Spazi a parcheggio: per il calcolo del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di spazi a parcheggio in eccedenza alla Legge 122/89 e s.m.i., si rimanda alle disposizioni della precedente lettera A).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nei casi di ampliamento edilizio combinato ad altri tipi di intervento: riguardanti edifici commerciali, direzionali, turistico -ricettivi si applicano i medesimi criteri già specificati precedentemente, relativamente agli edifici residenziali.

TAB. N. 2

**OO.UU. PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO
RICETTIVE E PER ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO
A CARATTERE: EDIFICATORIO E NON EDIFICATORIO.**

TIPI DI ATTIVITÀ	SUPERFICIE NETTA	TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE €/ mq	
		<u>A CARATTERE EDIFICATORIO</u>	<u>A CARATTERE NON EDIFICATORIO</u>
Attività commerciali	S ≤ 200 mq	49,78	24,89
	200 < S ≤ 2.000 mq	56,74	28,37
	S > 2.000 mq	78,98	39,49
Attività direzionali		65,57	32,79
Attività turistico/ricettive		33,20	27,68
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.	da €/mq 0,36 ad €/mq 1,42 in relazione all'ampiezza dell'area interessata e alle infrastrutture necessarie sia dirette, sia indirette		

N.B.

Per mq si intende la SUL oltre ai piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per i locali accessori/ parcheggi vedasi l'art. 4 lett. A del presente regolamento;

Gli interventi a carattere edificatorio: ampliamento edilizio, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento e nuova costruzione;

Gli interventi non a carattere edificatorio: ristrutturazione edilizia, con o senza variazione della SUL, del carico urbanistico e della destinazione d'uso preesistente, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

C) ATTIVITA' PRODUTTIVE (industriali e artigianali)

Per le costruzioni destinate ad attività produttive, **gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro quadrato di SUL**, compresi i piani seminterrati o interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Locali accessori (garages, depositi, verande, porticati, tettoie aperte e/o pensiline e dehors): per il calcolo del contributo di costruzione relativo ai locali accessori si rimanda alle disposizioni della precedente lettera A).

Spazi a parcheggio: per il calcolo del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di spazi a parcheggio in eccedenza alla Legge 122/89 e s.m.i. si rimanda alle disposizioni della precedente lettera A).

La densità da considerare ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione è data dal rapporto fra la SUL complessiva dei fabbricati (SUL esistente + SUL in progetto) ed il numero di addetti impiegati nell'azienda (esistenti + nuovi addetti).

$$\text{DENSITÀ} = \frac{\text{SUL complessiva}}{\text{numero di addetti}}$$

Qualora il numero di addetti non venga dichiarato dal richiedente del titolo abilitativo edilizio in sede di presentazione dell'istanza, il relativo valore viene ottenuto dividendo la SUL complessiva (esistente + progetto) per una densità teorica pari a 50 mq/addetto.

$$\text{NUMERO ADDETTI} = \frac{\text{SUL complessiva}}{\text{Densità teorica (pari a 50 mq/addetto)}}$$

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione, gli interventi riguardanti le attività produttive (industriali ed artigianali) si distinguono, in generale, in base all'ubicazione degli stessi secondo le seguenti categorie:

- **tessuto esistente:** corrispondente alle zone urbanistiche di completamento BM, BI, BC, TT e, limitatamente agli interventi produttivi in esse consentiti, TR;
- **aree di nuovo impianto:** corrispondente alle zone urbanistiche di espansione DM e DI.

I valori di cui alla seguente tabella n. 3, trovano applicazione nei casi di realizzazione dei seguenti interventi:

- Ristrutturazione Edilizia **con o senza** variazione della SUL, del carico urbanistico e della destinazione d'uso preesistente, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione,
- Ampliamento Edilizio;
- Sostituzione Edilizia;
- Ristrutturazione Urbanistica;
- Completamento;
- Nuova Costruzione

TAB. N. 3
OO.UU. PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI)

CLASSIFICAZIONE PER TIPI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE	DENSITÀ (mq/addetto)	OO.UU. ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO (ZONE DM, DI) (€ / mq)				OO.UU. ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE (ZONE BM, BI, BC, TT e, limitatamente agli interventi produttivi in esse consentiti, TR) (€ / mq)			
		N° addetti occupati <50	N° addetti occupati 50-200	N° addetti occupati 200-1000	N° addetti occupati >1000	N° addetti occupati <50	N° addetti occupati 50-200	N° addetti occupati 200-1000	N° addetti occupati >1000
Industrie di trasformazione delle materie prime	< 40 mq/addetto	24,75		25,67		19,79			
Industrie meccaniche (compresa meccanica di precisione, elettronica ed ottica)		19,09	19,59	20,65	21,37	15,50	15,85	16,72	17,36
Altre industrie ed attività artigianali		17,19	17,86	18,59	19,29	13,41	13,91	14,49	15,05
Industrie di trasformazione delle materie prime	40 ÷ 70 mq/add	18,50				14,41			
Industrie meccaniche (compresa meccanica di precisione, elettronica ed ottica)		14,80	15,16	16,02	16,60	11,61	12,25	12,48	12,96
Altre industrie ed attività artigianali		13,35	13,84	14,41	14,99	10,04	10,76	10,84	11,26
Industrie trasformazione delle materie prime	70 ÷ 150 mq/add	12,84				9,11			
Industrie meccaniche (compresa meccanica di precisione, elettronica ed ottica)		10,60	10,85	11,48	11,84	8,77	8,98	9,49	9,83
Altre industrie ed attività artigianali		9,53	9,90	10,33	10,70	7,59	7,89	8,25	8,54
Industrie di trasformazione delle materie prime	> 150 mq/add	8,82				8,82			

N.B. : Per mq si intende la SUL oltre ai piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per i locali accessori/ parcheggi vedasi l'art. 4 lett. A del presente regolamento.

D) ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

Per quanto riguarda le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, si individuano l'ampiezza dell'area dell'intervento e le infrastrutture necessarie (sia dirette sia indirette) quali fattori determinanti la variazione degli oneri di base, secondo le modalità di seguito specificate:

Oneri di base:

- 1) onere commisurato all'ampiezza dell'area:
 - €/mq. 0,36 per aree inferiori a mq. 100
 - €/mq. 0,18 per aree superiori a mq. 100
- 2) onere commisurato alle infrastrutture necessarie, dirette ed indirette:
 - €/mq. 0,18 se l'intervento necessita di 1 o 2 infrastrutture;
 - €/mq. 0,38 se l'intervento necessita di 3 infrastrutture;
 - €/mq. 0,76 se l'intervento necessita di 4 infrastrutture;
 - €/mq. 1,06 se l'intervento necessita di 5 o più infrastrutture.

I tipi di infrastrutture citati sono quelli compresi dalla lettera b) alla lettera q) del primo comma punto1 dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tra gli interventi più comuni di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio si citano:

- le sistemazioni di terreni non afferenti ad interventi edificatori, con destinazioni a pianali, depositi a cielo aperto, ecc. (escluse le destinazioni a verde agricolo o parco e simili) = **tipi di intervento che necessitano di solo accesso, salva la eventuale previsione in progetto di altre infrastrutture;**
- campi di gioco vari a cielo aperto: bocce, tennis, pallavolo, calcio e simili = **interventi che necessitano, in mancanza di ulteriori specificazioni, di almeno di tre tipi di infrastrutture: viabilità d'accesso, acqua, luce;**
- piscine (coperte o scoperte), vasche, rimesse di automezzi a cielo aperto = **interventi che necessitano di almeno quattro tipi di infrastrutture: viabilità d'accesso, acqua, luce, fognature;**
- esecuzione di scavi, reinterri, laghetti e simili = **interventi che necessitano, in mancanza di ulteriori specificazioni, di almeno un tipo di infrastruttura: viabilità d'accesso.**

ART. 5 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della LR 19/99.

Non dà luogo al mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione accessoria a una destinazione principale – ancorché nella stessa categoria, in tale caso, tuttavia, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati sottraendo l'onere corrispondente alla destinazione accessoria all'onere intero afferente alla destinazione principale.

Le modifiche alla destinazione d'uso, **con o senza esecuzione di opere**, comportano, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un contributo pari alla differenza tra la maggior somma riferita alla nuova destinazione e la somma dovuta per la destinazione precedente.

In relazione al disposto dell'ultimo comma dell'art.19 del DPR 380/01 e s.m.i., qualora la destinazione delle opere o degli impianti non destinati alla residenza (industriali, artigianali, turistico- ricettivi, commerciali e direzionali) venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, deve essere versato un contributo (riguardante sia la quota inerente gli oneri di urbanizzazione, sia quella relativa al costo di costruzione), calcolato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione e determinato con riferimento al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo edilizio.

Al contributo da corrispondere deve essere scomputato il pagamento eseguito in rapporto alla destinazione d'uso originaria, tenendo conto che la quota del vecchio pagamento inerente gli oneri di urbanizzazione può essere scomputata solo nel caso in cui sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

1. la modifica di destinazione d'uso sia intervenuta entro dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori della costruzione originaria;
2. la somma già pagata attenga ad opere di urbanizzazione fruibili anche nell'ambito della nuova destinazione d'uso.

L'ammontare della maggior somma dovuta in relazione al cambio di destinazione d'uso va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso nei casi soggetti alla presentazione di DIA/SCIA.

Gli eventuali importi negativi, non danno luogo a rimborsi a carico del Comune.

La destinazione d'uso in atto deve risultare da una dichiarazione (atto di notorietà) che il richiedente del permesso di costruire/DIA/SCIA è tenuto ad allegare al progetto edilizio, corredata da idonea documentazione probatoria (licenza edilizia originaria, licenza di abitabilità o di occupazione, certificazione catastale, ecc...)

Le variazioni di destinazione d'uso, anche senza opere, rilevanti ai fini contributivi sono quelle costituite dai passaggi dall'una all'altra delle categorie indicate dall'art. 8 comma 1 della L.R. 19/99 e s.m.i. e di seguito elencate:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico -ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Per i mutamenti di destinazione d'uso relativi a unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti urbanistici esecutivi, non è necessario alcun provvedimento edilizio, ai sensi dell'art. 48, primo comma, lettera a) delle LR 56/77 e s.m.i.

Si ricorda che i suddetti mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 8, della LR 19/99 e s.m.i. sono onerosi anche in assenza di opere edilizie, nel caso di passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1 della suddetta legge e su menzionate.

Per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, disciplinati dalla L.R. 9/03 e s.m.i., l'onerosità è definita dall'art. 5 della stessa legge che stabilisce le modalità di determinazione del contributo di costruzione.

Nel caso di residenze annesse all'attività, il richiedente si deve impegnare, con apposito atto notarile, a:

- a) mantenere inalterata la destinazione dell'immobile residenziale in oggetto a servizio dell'attività economica insediata;
- b) nel caso venisse meno il legame di servizio dell'immobile residenziale all'attività medesima, anche per cessazione dell'attività con la sua alienazione a libero mercato, previa autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale, a corrispondere all'Amministrazione comunale, anche in assenza di opere, il contributo di costruzione residuo, quale differenza tra gli oneri inerenti l'attività produttiva già versati e quelli dovuti per la destinazione residenziale pura, calcolati secondo i criteri e i costi espressi in vigore in quel momento.

ART. 6 - OO.UU.: TEMPISTICHE DI PAGAMENTO, RATEIZZAZIONI

Gli oneri di urbanizzazione devono essere versati al Servizio Tesoreria del Comune di Vinovo mediante una delle seguenti modalità:

- sul Conto Corrente Postale n. 30921100;
- sul Conto Corrente Postale (bonifico) IBAN : IT24 G076 0101 0000 0003 0921 100.

specificando nella causale :

- il numero di Permesso di Costruire
- la specifica del contributo in pagamento (Oneri di urbanizzazione)

Il versamento dovrà avvenire al rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della DIA/SCIA o della Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere connesse.

Rateizzazioni:

Fatto salvo diverse disposizioni definite con apposita deliberazione di Giunta Comunale, quando l'importo degli OO.UU. superi la somma di € 2.000,00, il pagamento degli stessi può essere rateizzato (per somme pari o inferiori alla suddetta cifra deve essere corrisposto in un'unica soluzione al ritiro del provvedimento) a seguito di richiesta scritta dell'interessato, in quattro rate eguali semestrali come meglio descritto di seguito:

- 1) 1^ rata (pari al 25% del totale) deve essere versata al rilascio del permesso di costruire ovvero al momento di presentazione della D.I.A./SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- 2) 2^ rata (pari al 25%) entro e non oltre 180 giorni naturali e consecutivi (sei mesi) dalla data di cui al punto 1);
- 3) 3^ rata (pari al 25%) entro e non oltre 180 giorni naturali e consecutivi (sei mesi) dalla data di cui al punto 2);
- 4) 4^ rata (pari al 25%) entro e non oltre 180 giorni naturali e consecutivi (sei mesi) dalla data di cui al punto 3);

Interessi legali applicati:

Sulle singole rate dovranno essere applicati gli interessi legali calcolati fra il momento del rilascio del permesso di costruire (o dell'efficacia della DIA/SCIA) e il momento della corresponsione delle rate medesime.

Si fa presente che il tasso di interesse legale aggiornato da applicare alle suddette rate è anche reperibile sui seguenti siti internet:

www.bancaditalia.it

www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali

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

Non è prevista, in alcun caso, la rateizzazione degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione di aree per standard urbanistici.

Scadenze:

Nel permesso di costruire verranno indicate le scadenze e l'importo di ciascuna rata, pertanto non sarà dovuta alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'ufficio tecnico al fine di rammentare, al titolare del permesso di costruire o DIA/SCIA, l'approssimarsi della data di scadenza dei versamenti o dei ritardi nei versamenti stessi.

Sanzioni e interessi per il ritardo/ omesso sul pagamento delle rate:

Il mancato versamento degli importi dovuti entro le suddette scadenze non interrompe il decorso del termine di inizio lavori, così come stabilito dall'art. 23 del DPR 380/01 e s.m.i., ma determina, automaticamente, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 c. 2 del DPR 380/01 medesimo e di seguito riassunte:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

(N.B. Le misure di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili tra loro.)

In caso di mancato pagamento entro i termini di cui alla precedente lettera c) trovano attuazione le procedure previste dalla vigente normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate spettanti allo Stato e agli altri Enti Pubblici.

Fideiussione:

In caso di rateizzazione, si deve prestare una garanzia fideiussoria esclusivamente bancaria, la quale deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate: seconda, terza e quarta di cui al precedente paragrafo e maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste.

La suddetta polizza deve contenere espressamente la previsione del pagamento in favore del Comune di Vinovo non appena questi lo richieda.

Esempio di polizza fideiussoria a garanzia delle rate relative agli oneri di urbanizzazione:

- OO.UU complessivi determinati all'atto del rilascio del permesso di costruire: € 1.000,00;
- Rateizzazione in 4 rate semestrali
- 1^a rata corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della DIA/SCIA: € 250,00
- Totale rate restanti: € 750,00
- 10% dell'intera quota della voce di contributo garantita determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo: € 1.000,00 x 10% = € 100,00;
- Ammontare della polizza da presentare prima del rilascio del permesso di costruire: totale rate restanti + ammontare cauzione = € 750,00 + € 100,00 = € 850,00

Nel caso di omesso versamento della rata entro le scadenze stabilite nel paragrafo "Sanzioni e interessi per il ritardo/omesso pagamento delle rate" di cui sopra, la suddetta polizza bancaria potrà essere direttamente escussa dall'ufficio comunale preposto, senza che alcuna comunicazione in merito sia dovuta da parte degli uffici comunali.

Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

Le sanzioni suddette si applicano di diritto, in virtù dei disposti di legge testé citati, senza necessità di alcuna formale comunicazione da parte del Comune di Vinovo.

La fideiussione può essere progressivamente ridotta dall'istituto bancario garante proporzionalmente all'avanzamento dei versamenti già effettuati. La riduzione dell'importo garantito avviene senza necessità di preventivo benestare del Comune, previa consegna all'istituto bancario garante, da parte del titolare del permesso di costruire, delle ricevute dei versamenti già effettuati o di idonea documentazione attestante i versamenti effettuati delle precedenti rate.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DEGLI OO.UU. NELLE CONVENZIONI O NELLE NORME DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E VERSAMENTO

Nel caso di SUE o interventi convenzionati, gli OO.UU., sono determinati secondo le tabelle di cui al presente documento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo i valori unitari vigenti al momento del rilascio medesimo. Ove lo strumento urbanistico esecutivo investa un'area di superficie complessivamente pari o superiore ai dieci ettari, la misura degli OO.UU. è fissata mediante stima analitica.

Le disposizioni relative alle aree di edilizia economica popolare e dei P.I.P. sono stabilite dal successivo art.9.

ART. 8 - SCOMPUTI**Premesse:**

Il presente art. stabilisce gli indirizzi per l'applicazione delle disposizioni in materia di realizzazione delle opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a seguito dell'entrata in vigore dell'art.45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Si fissano pertanto i seguenti criteri inerenti gli interventi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia comunitaria prevista dall'art.28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.163/06 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il Soggetto attuatore è esclusivo responsabile delle attività di progettazione, realizzazione, direzione dei lavori, esecuzione, rispetto della normativa sulla sicurezza; egli si assume l'onere e il rischio della integrale esecuzione del proprio progetto ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Valore di riferimento

Ai fini della determinazione dello scomputo, il valore di riferimento è costituito dall'ammontare del quadro economico dell'opera, facente parte del progetto, comprensivo di oneri tecnici per un massimo del 7% dei lavori (comprensivi di CNPAIA) e degli incentivi u.t.c. (min. 1% max 2% dell'importo lavori comprensivi degli oneri riflessi per funzioni di r.u.p. e collaboratori); si ricorda che l'importo lavori è al netto dell'IVA (quest'ultima non scomputabile).

Ai fini della determinazione del predetto importo lavori, deve essere utilizzato il prezzario vigente di riferimento delle opere, della Regione Piemonte, a cui viene applicato un **coefficiente riduttivo del 20%**, con l'esclusione di eventuali costi per lavori da eseguirsi da Enti erogatori dei servizi, ove indispensabili.

In ogni caso, il soggetto attuatore deve dimostrare, con idonea contabilità redatta dal direttore lavori ed eventuali fatture quietanzate dai soggetti esecutori, che la spesa sostenuta sia almeno pari o superiore agli oneri di urbanizzazione che avrebbe dovuto versare computandoli in forma sintetica.

Qualora dal collaudo/cre risultassero costi superiori a quelli determinati con le modalità di cui sopra, essi resteranno completamente a carico del soggetto attuatore, viceversa, dal collaudo risultassero costi inferiori a quanto determinato, la differenza tra quanto determinato e quanto eseguito, deve essere versata al Comune entro trenta giorni dall'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo/cre.

Progettazione

Il Soggetto attuatore, deve presentare in duplice copia al Comune, il progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo, tale progetto viene approvato con deliberazione di Giunta Comunale, previo ottenimento da parte del soggetto attuatore di tutti i pareri/autorizzazioni/concessioni/nulla osta degli enti interessati, necessari per l'esecuzione dell'opera;

Il progetto è composto, di norma, dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnico- illustrativa;
- 2) Cronoprogramma;
- 3) C.m.e.;
- 4) Quadro economico;
- 5) Tavole grafiche stato di fatto e di progetto in opportuna scala.

Il Comune può imporre gli accorgimenti e/o le modificazioni che si rendessero opportuni o necessari.

L'elaborazione del progetto, secondo le prescrizioni di legge, appartiene all'esclusiva responsabilità del privato.

Revisione prezzi Non è prevista l'applicazione della revisione prezzi, pertanto i prezzi sono fissi e immutabili.

Varianti. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al progetto, ovvero proposte dal Soggetto attuatore, le stesse devono essere progettate a cura del Soggetto attuatore stesso e approvate con deliberazione di Giunta Comunale ovvero Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, nel caso in cui comportino significative e sostanziali modifiche al progetto approvato.

Garanzie. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune. La fidejussione:

- A) per lavori il cui importo, al netto del predetto ribasso (del 20%), non superi i 20.000,00 €: NON E' RICHIESTA;
- B) per lavori il cui importo, al netto del predetto ribasso (del 20%), superi i 20.000,00 € ma non superi i 100.000,00 €: E' RICHIESTA NELLA MISURA DEL 20% dell'importo dei lavori da realizzare (al netto del predetto ribasso);

C) per lavori il cui importo, al netto del predetto ribasso (del 20%), superi i 100.000,00 €: E' RICHIESTA NELLA MISURA DEL 100% dell'importo dei lavori da realizzare (al netto del predetto ribasso).

Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione previste in progetto sono realizzate, di norma, in concomitanza e secondo l'andamento della realizzazione degli interventi edilizi, secondo il cronoprogramma facente parte del progetto approvato.

Delle date di inizio, sospensione, ripresa e ultimazione dei lavori, il Direttore dei lavori deve dare formale comunicazione scritta al Comune.

Il mancato rispetto dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori comporta l'applicazione delle penali contemplate successivamente.

Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, in sostituzione del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo e a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Collaudo/ Trasferimento delle opere al Comune/ Consegna provvisoria/ Regolare funzionamento ai fini dell'agibilità/ Consegne parziali/ Penali.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, passano gratuitamente in proprietà del Comune, a seguito di avvenuto collaudo/cre, favorevole.

Alle operazioni di **collaudo/cre** deve partecipare il funzionario dell'ufficio tecnico comunale incaricato.

Il Soggetto attuatore deve presentare, indicativamente, fatto salvo accordi differenti, la seguente documentazione:

- Dichiarazione asseverata del Direttore Lavori, che attesti: a) la conformità delle opere realizzate al progetto approvato; b) l'esecuzione delle opere a regola d'arte; c) il rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione agli eventuali seguenti impianti: rete fognaria, rete di distribuzione idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete gas, illuminazione pubblica; d) l'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni e in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
- Documentazione contabile della Direzione Lavori comprensiva di: a) verbale consegna lavori; b) eventuali verbali di sospensione e ripresa lavori; c) certificato di ultimazione lavori; d) stato finale dei lavori; e) conto finale e relativa relazione; f) contabilità delle opere;
- Dichiarazione di rispondenza al progetto dell'impianto di illuminazione pubblica (ove presente) a firma della Ditta installatrice;
- Collaudo delle opere di fognatura e acquedotto (ove presenti);
- Collaudo delle opere strutturali (ove presenti);
- Pratiche catastali (accatastamenti, inserimenti in mappa... ove presenti).

Il Certificato di collaudo/cre dovrà essere approvato da parte della Giunta Comunale ovvero determinazione del responsabile area tecnica.

Con il passaggio di proprietà, viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Sino al momento del predetto passaggio di proprietà, sarà obbligo del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa curare la manutenzione ordinaria e straordinaria ed eseguire tutte le eventuali opere di sostituzione per danneggiamento e/o di ripristino dovute all'esecuzione non a regola d'arte.

Consegne parziali

Nel caso in cui venissero concordate consegne parziali di lotti funzionali, stante l'interesse del Soggetto attuatore di consegnare anticipatamente al Comune le opere di urbanizzazione già realizzate, ovvero stante la necessità, per l'Amministrazione Comunale, di occupare e/o utilizzare le opere di urbanizzazione già realizzate, o parte di tali opere, prima che intervenga il collaudo finale, l'Amministrazione stessa potrà procedere alla presa in consegna anticipata, previa sottoscrizione del verbale di "Regolare funzionamento" delle stesse, da parte del Soggetto attuatore, del direttore dei lavori, a condizione che:

- sia stato eseguito con esito favorevole il collaudo statico (ove necessario);
- siano stati eseguiti i necessari allacciamenti idrici, elettrici e fognari alle reti dei pubblici servizi eventuali (ove necessari);

Fino al collaudo rimane comunque a carico al Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione consegnate anticipatamente.

Penali.

Oltre alle sanzioni di legge, si stabiliscono le seguenti sanzioni:

- in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Soggetto attuatore, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti, ovvero in caso di mancato/ insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere o della parte di esse eseguita in difformità dal progetto o non funzionante;
- in caso di inosservanza dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori e dei termini di collaudo, versamento del 4% dell'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- in caso di mancato rispetto del cronoprogramma di esecuzione dei lavori, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare lo scomputo, riconoscendo all'operatore quanto realizzato e chiedendogli il versamento immediato della restante parte degli oneri dovuti.

Si fa presente che gli allacciamenti, per tratti fino a 100 mt sono da considerarsi allacciamenti, pertanto gli stessi sono a completo carico del soggetto attuatore e non sono oggetto di scomputo.

ART.9- EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle aree di cui alla L. 167/62 e s.m.i., cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, convenzionate ai sensi dell'art.35 della L. 865/71 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati secondo i disposti dell'art.3, comma 63, della L. 662/96 e s.m.i..

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile. In ogni caso la misura degli oneri dovuti non potrà mai risultare inferiore al valore derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative alle specifiche aree e destinazioni d'uso.

Il Comune, nella convenzione, può stabilire a favore degli enti e delle cooperative che costruiscono alloggi da concedere in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione.

Per gli interventi ricadenti in aree ex art.27 L. 865/71 e s.m.i. (Piani Insediamenti Produttivi – PIP) gli oneri di urbanizzazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie e sia per quelle cedute in proprietà, sono determinati in misura pari al costo di realizzazione in proporzione alla superficie coperta edificata.

ART. 10 - TERRITORIO AGRICOLO

Nel territorio agricolo extraurbano (aree agricole e aree a tutela paesistica) sono esenti dal contributo di onerosità le opere di cui all'art.17, comma 3, lett.“a”, del DPR 380/01 e s.m.i. e quelle per l'edificazione delle residenze rurali di cui all'art.25, 3° comma, lett. “a” e “b”, della L.R. 56/77e s.m.i. Sono altresì esenti dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, dotata dei requisiti prescritti dalle vigenti leggi in materia e realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.

Gli interventi relativi alla costruzione di fabbricati di servizio e produttivi agricoli pertinenti l'attività agricola in genere quali stalle, magazzini, depositi, rimesse, concimaie, fienili, silos, serre fisse, porticati, cantine di vinificazione, etc., sono esenti dal contributo di onerosità qualora vengano realizzati dai soggetti di cui alle lettere “a” e “b” del 3° comma, dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., mentre sono gravati dal contributo medesimo qualora siano realizzati da soggetti diversi.

Sono gravati dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano costruzioni destinate a residenza, in funzione delle esigenze degli imprenditori agricoli "non a titolo principale" di cui all'art. 25, 3° comma, lettera "c", L.R. 56/77 e s.m.i.

Quando l'intervento edilizio nel territorio agricolo è soggetto agli "OO.UU." si applicano gli oneri e la disciplina dell'onerosità propri della residenza per le abitazioni e della destinazione accessoria per le pertinenze; ai fabbricati di servizio e produttivi agricoli di cui al comma 2 che precede, quando non ne sia prevista la gratuità, si applica l'onere previsto per la destinazione produttiva.

Per eventuali altre destinazioni d'uso comunque consentite dal P.R.G.C. si applicano gli "OO.UU." specifici per le destinazioni in questione.

Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dai commi 10 e 11 dell'articolo 25, L.R. 56/77 e s.m.i. ed è soggetto al contributo di onerosità, secondo le regole di cui al precedente art. 4 lettera E.

Nuova edificazione:

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione dei conduttori del fondo, devono essere riferiti all'intera azienda agricola singola e associata, e il relativo permesso di costruire può essere ottenuto esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) proprietari coltivatori diretti;
- b) imprenditori agricoli ai sensi delle L. 153/75 e L. 352/76 e delle L.R. 27/75 e L.R. 18/82, anche quali soci di cooperative;
- c) proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera precedente e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- d) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i.

Il rilascio del permesso per gli interventi di cui al precedente comma è subordinato all'impegno dell'avente diritto che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti come dai disposti dell'art. 25 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i..

Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi previsti dalle lettere b) e c) delle presenti norme e dell'art. 9 della L. 10/77.

Si applicano inoltre le NTA del PRGC vigente.

TITOLO II

CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

PREMESSA

In conseguenza dell'entrata in vigore del DPR 380/01 e s.m.i., la disciplina relativa al costo di costruzione è definita dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 42 del DPR medesimo e in particolare: "Salvo quanto disposto dall'art.17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. (omissis) La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. (omissis)".

La normativa di legge è integrata dalla D.C.R. 240/77 nonché dalle delibere successive di adeguamento.

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

ART. 11 - MISURA DEL CONTRIBUTO

La quota di contributo afferente al costo di costruzione è determinata in conformità alle disposizioni di legge e delle delibere regionali di cui alla premessa (fatte salve le esenzioni del contributo previste dall'art. 17, del DPR 380/01 e s.m.i.).

In particolare, tale quota è determinata secondo i seguenti criteri:

A) EDILIZIA RESIDENZIALE

1. per i **nuovi edifici residenziali**, la quota dovuta al Comune quale costo di costruzione è calcolata seguendo il procedimento indicato nel prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 801/77, applicando il costo unitario al metro quadrato di superficie complessiva di € 423,31.
2. nel caso di interventi su **edifici residenziali esistenti** si applica l'aliquota del 5% a 1/3 del costo di costruzione determinato, ex art. 16 comma 10 del DPR 380/01 e s.m.i., sulla base del computo metrico estimativo, redatto utilizzando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della DIA/SCIA.
Il suddetto criterio si applica in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali esistenti, ivi inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.
Qualora non presente il computo metrico estimativo o nel caso in cui quest'ultimo determini importi unitari inferiori alle soglie di attenzione di cui alla tabella seguente, il costo di costruzione viene calcolato moltiplicando i prezzi unitari ivi indicati per i metri quadrati complessivi di S.L. da realizzare (Superficie Lorda così come definita dalla legenda di cui alla citata tabella).

COSTI UNITARI - SOGLIE DI ATTENZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

TIPO DI INTERVENTO	DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art. 8 N.T.A. del P.R.G.C.)
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84)	400,00 €/mq di S.L.
Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84)	500,00 €/mq di S.L.
Demolizione e ricostruzione	800,00 €/mq di S.L.

Legenda:

- S.L. = Superficie Lorda intesa quale superficie complessiva dell'intero edificio al lordo di tutte le murature perimetrali, tramezzi interni, locali accessori, disimpegni, locali tecnici ecc. La Superficie Lorda non è un parametro urbanistico -edilizio;
- Ristrutturazione di tipo A: Senza aumento di superfici e volumi – mantenimento dell'impianto originario;
- Ristrutturazione di tipo B: In caso di incremento di superfici utili o riutilizzo volumi esistenti ad altri usi (possibile anche non conservare l'impianto originario).

N.B.: Sia il tipo A che quello B consentono il cambio di destinazione d'uso.

B) ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO – RICETTIVE

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i., gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad **attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali** comportano la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'esperienza concreta degli ultimi anni ha evidenziato che, per i casi di cui trattasi, viene normalmente allegato al progetto un preventivo di spesa, estremamente difficile da verificare per congruità e veridicità, nonché in molti casi approssimativo e incompleto.

In relazione a quanto sopra, ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici destinati ad **attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali**:

- 1) si assumono pertanto i valori unitari minimi di cui alla seguente tabella, da considerare quali soglie di attenzione in carena di preventivi correttamente documentati;

Si applicano pertanto le soglie minime di attenzione qualora, alle istanze edilizie:

- non sia allegata la documentazione di rito necessaria all'individuazione del costo di costruzione, ovvero la stessa risulti incoerente con il progetto presentato o inattendibile rispetto allo stesso;
- nel caso in cui sia stata presentata la documentazione necessaria all'individuazione del costo di costruzione (computo metrico estimativo) si ottengano importi unitari inferiori alle citate soglie di attenzione.

COSTI UNITARI - SOGLIE DI ATTENZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE E IMPIANTI COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVI

TIPO DI INTERVENTO	DESTINAZIONE COMMERCIALE		DESTINAZIONE DIREZIONALE		DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA	
	Art. 10 N.T.A. del progetto definitivo di variante generale al P.R.G.C		Art. 11 N.T.A. del progetto definitivo di variante generale al P.R.G.C		Art. 11 N.T.A. del progetto definitivo di variante generale al P.R.G.C	
	Sottocategoria c2 Esercizi di vicinato	Sottocategoria c2 Medie e grandi strutture di vendita	Sottocategoria d1	Sottocategoria d2	Sottocategoria tr1	Sottocategorie tr2, tr3, tr4, tr5, tr6, tr7, tr8
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84)	300 €/mq di S.L.	300 €/mq di S.L.	400 €/mq di S.L.	450 €/mq di S.L.	450 €/mq di S.L.	300 €/mq di S.L.
Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84)	450 €/mq di S.L.	450 €/mq di S.L.	550 €/mq di S.L.	500 €/mq di S.L.	650 €/mq di S.L.	450 €/mq di S.L.
Demolizione e ricostruzione	550 €/mq di S.L.	550 €/mq di S.L.	750 €/mq di S.L.	750 €/mq di S.L.	850 €/mq di S.L.	550 €/mq di S.L.
Nuova costruzione	550 €/mq di S.L.	650 €/mq di S.L.	800 €/mq di S.L.	550 €/mq di S.L.	1.100 €/mq di S.L.	650 €/mq di S.L.

Legenda: S.L. = Superficie Lorda intesa quale superficie complessiva dell'intero edificio al lordo di tutte le murature perimetrali, tramezzi interni, locali accessori, disimpegni, locali tecnici ecc. La Superficie Lorda non è un parametro urbanistico -edilizio.

E' sempre fatta salva la possibilità, per l'Ufficio incaricato della quantificazione dei contributi di costruzione, di discostarsi motivatamente dalle soglie di attenzione sopra individuate, qualora, con riferimento al singolo intervento, l'Ufficio stesso ritenga che il costo sia diverso dai parametri fissati.

E' altresì fatta salva la possibilità, in ogni caso, per i richiedenti il titolo abilitativo edilizio, prima della scadenza del **pagamento del contributo determinato d'ufficio sulla base delle soglie di attenzione** di cui alla tabella precedente, di presentare la documentazione adeguata e completa, attestante un diverso valore del costo di costruzione.

La determinazione finale del contributo da corrispondere al Comune di Vinovo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, avviene applicando le seguenti aliquote al costo di costruzione risultante dal computo metrico estimativo/soglia di attenzione:

- a) 5% per gli edifici turistico -ricettivi;
- b) 5% per gli edifici commerciali;
- c) 7% per gli edifici a carattere direzionale.

C) ATTIVITA' PRODUTTIVE (industriali/ artigianali) – CONTRIBUTO DI TUTELA ECOLOGICA

L'art. 19 del DPR 380/01 e s.m.i., relativamente alle **costruzioni o agli impianti destinati ad attività industriali o artigianali**, prevede la corresponsione, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di un contributo per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi o per quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La deliberazione consiliare n. 22 del 23/01/78 ha stabilito che il contributo di cui sopra deve essere calcolato sulla base di stime reali ammettendo, nei casi di difficoltà alla determinazione analitica del suddetto valore, la corresponsione di un contributo forfetario pari al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Considerato che, nel corso degli anni, è stata sempre riscontrata la difficoltà nell'effettuare le stime reali di cui sopra, si stabilisce, in via ordinaria, l'applicazione del contributo forfetario nella misura **del 50% di quello determinato dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Rateizzazioni e fideiussioni:

Vedasi quanto stabilito per il costo di costruzione (art. 12).

D) ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO/ COSTO DI COSTRUZIONE.

Per quanto riguarda le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, il costo di costruzione viene calcolato applicando l'aliquota del 2% al valore determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto applicando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta del titolo abilitativo.

ART. 12 - MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE ED EVENTUALE RATEIZZAZIONE

Gli importi inerenti il costo di costruzione devono essere versati al Servizio Tesoreria del Comune di Vinovo mediante una delle seguenti modalità:

- sul Conto Corrente Postale n. 30921100;
- sul Conto Corrente Postale (bonifico) IBAN : IT24 G076 0101 0000 0003 0921 100.

specificando nella causale :

- il numero di Permesso di Costruire
- la specifica del contributo in pagamento (Costo di Costruzione)

Il versamento dovrà avvenire al rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della DIA/SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere connesse.

Rateizzazioni:

Fatto salvo diverse disposizioni definite con apposita deliberazione di Giunta Comunale, quando l'importo del C.C. superi la somma di € 2.000,00, il pagamento può essere rateizzato (per somme pari o inferiori alla suddetta cifra deve essere corrisposto in un'unica soluzione al ritiro del provvedimento) a seguito di richiesta scritta dell'interessato, in tre rate come segue:

- 1) 1^ rata pari al 30%: al rilascio del permesso di costruire (ovvero al momento della presentazione della DIA/SCIA o della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere connesse);
- 2) 2^ rata pari al 30%: entro e non oltre 360 giorni naturali e consecutivi (12 mesi) dalla data di cui al punto 1);
- 3) 3^ rata pari al 40%: entro e non oltre 360 giorni naturali e consecutivi (12 mesi) dalla data di cui al punto 2);

Interessi legali applicati:

Sulle singole rate dovranno essere applicati gli interessi legali calcolati fra il momento del rilascio del permesso di costruire (o dell'efficacia della DIA/SCIA) e il momento della corresponsione delle rate medesime.

Si fa presente che il tasso di interesse legale aggiornato da applicare alle suddette rate è anche reperibile sui seguenti siti internet:

www.bancaditalia.it

www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali

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

Non è prevista, in alcun caso, la rateizzazione degli oneri dovuti a titolo di **monetizzazione di aree** per standard urbanistici.

Scadenze:

Nel permesso di costruire verranno indicate le scadenze e l'importo di ciascuna rata, pertanto non sarà dovuta alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'ufficio tecnico al fine di rammentare, al titolare del permesso di costruire o DIA/SCIA, l'approssimarsi della data di scadenza dei versamenti o dei ritardi nei versamenti stessi.

Sanzioni e interessi per il ritardo/omesso pagamento delle rate:

Il mancato versamento degli importi dovuti entro le suddette scadenze non interrompe il decorso del termine per l'inizio dei lavori, così come stabilito dall'art. 23 del DPR 380/01 e s.m.i., ma determina, automaticamente, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i. medesimo e di seguito riassunte:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

(N.B. Le misure di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili tra loro).

Fideiussione:

In caso di rateizzazione, si deve prestare una garanzia fideiussoria esclusivamente bancaria, la quale deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate: seconda e terza di cui al precedente paragrafo, maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste.

La suddetta polizza deve contenere espressamente la previsione del pagamento in favore del Comune di Vinovo non appena questi lo richieda.

Esempio di polizza fideiussoria a garanzia delle rate relative al C.C.:

- C.C. complessivi determinati all'atto del rilascio del permesso di costruire: € 1.000,00;
- Rateizzazione in 3 rate
- 1^a rata corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire (o alla presentazione della DIA/SCIA): € 300,00;
- Totale rate restanti: € 700,00;
- 10% dell'intera quota della voce di contributo garantita determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo: € 1.000,00 x 10% = € 100,00;
- Ammontare della polizza da presentare prima del rilascio del permesso di costruire: totale rate restanti + ammontare cauzione = € 700,00 + € 100,00 = € 800,00

Nel caso di omesso versamento della rata entro le scadenze stabilite nel paragrafo "*Sanzioni e interessi per il ritardo/omesso pagamento delle rate*" di cui sopra, la suddetta polizza bancaria potrà essere direttamente escussa dall'ufficio comunale preposto, senza che alcuna comunicazione in merito sia dovuta da parte degli uffici comunali.

Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

Le sanzioni suddette si applicano di diritto, in virtù dei disposti di legge testé citati, senza necessità di alcuna formale comunicazione da parte del Comune.

Le modalità di rateizzazione del costo di costruzione sopra descritte si intendono applicabili anche agli importi riguardanti il contributo di **tutela ecologica**.

La fideiussione può essere progressivamente ridotta dall'istituto bancario garante proporzionalmente all'avanzamento dei versamenti già effettuati. La riduzione dell'importo garantito avviene senza necessità di preventivo benestare del Comune, previa consegna all'istituto bancario garante, da parte del titolare del permesso di costruire, delle ricevute dei versamenti già effettuati o di idonea documentazione attestante i versamenti effettuati delle precedenti rate.

TITOLO III

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

ART. 13 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE “IN SANATORIA”

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

- Per i permessi “gratuiti”, ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di PRGC, per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo di costruzione è dovuto in misura pari. Per i permessi di costruire “gratuiti” per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.
Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato e il progetto di “sanatoria”.
- Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali e industriali e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di “sanatoria”, detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
- Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali a essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare “a sanatoria” per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle del seguente documento secondo un criterio analogico.
- Per i permessi di costruire onerosi e “di conservazione”, cioè non in sanatoria ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (Titoli I e II) ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., trattandosi di “sanatoria giurisprudenziale” la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria;
- Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA/SCIA, art. 22, c 1 e 2, del DPR 380/01 e s.m.i. è previsto, se dovuto in base alle caratteristiche dell'intervento edilizio, il versamento del normale contributo di costruzione, oltre che delle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 del citato D.P.R.