



**COMUNE DI BARDONECCHIA**  
**Provincia di Torino CAP. 10052**

**UFFICIO TECNICO EDILIZIA - URBANISTICA**

**“REGOLAMENTO COMUNALE  
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO  
DI COSTRUZIONE, DELLA FISCALIZZAZIONE  
EX ART. 34 C. 2 DEL D.P.R. 380/2001 E PER LA  
REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO”**

**VARIANTE N. 5**

Il R.U.P. e Redattore:

Ing. Francesco Cecchini (U.T.E.P.)

Con la collaborazione di:

Prof. Arch. Stefano Stanghellini (Rev. 0)

Rev. 0 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2009 al numero 50  
Rev. 1 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 07.06.2010 al numero 21  
Rev. 2 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22.04.2015 al numero 4  
Rev. 3 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 02.12.2015 al numero 43  
Rev. 4 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14.05.2020 al numero 15  
Rev. 5 - Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.04.2025 al numero 15

## INDICE

<b>TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE .....</b>	<b>4</b>
Art. 1. Oggetto.....	4
Art. 2. Tempo della determinazione del contributo e modalità di comunicazione.....	4
Art. 3. Documentazione da allegare al progetto ai fini della determinazione del contributo di costruzione .....	4
Art. 4. Tempi e modalità di pagamento .....	5
Art. 5. Agevolazioni .....	6
<b>TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>7</b>
Art. 6. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione .....	7
Art. 7. Esclusioni .....	7
Art. 8. Riduzioni.....	9
Art. 9. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.....	9
Art. 10. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie .....	10
Art. 11. Varianti ai titoli edilizi.....	10
Art. 12. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti .....	11
Art. 13. Parametri edilizi di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.....	11
Art. 14. Insediamenti residenziali (R).....	11
Art. 15. Onerosità per interventi attinenti attività non residenziali .....	11
Art. 16. Interventi per attività produttive industriali - artigianali (PR) e agricole (AG).....	12
Art. 17. Interventi per attività commerciali (CO).....	12
Art. 18. Interventi per attività turistico – ricettive (TR).....	13
Art. 19. Interventi per attività direzionali (DI) .....	14
Art. 20. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi.....	14
Art. 21. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati.....	14
Art. 22. Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....	15
Art. 23. Attività ricettive all'aperto - campeggi .....	15
Art. 24. Destinazioni miste .....	16
<i>Casi specifici</i> .....	16
Art. 25. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo .....	16
Art. 26. Recupero dei rustici .....	16
Art. 27. Interventi eseguiti ai sensi degli altri articoli della L.R. 16/2018 .....	16
Art. 28. Impianti di distribuzione carburanti .....	16
Art. 29. Piani esecutivi convenzionati .....	17
Art. 30. Permessi di costruire convenzionati .....	17
Art. 31. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica .....	17
Art. 32. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche.....	17
Art. 33. Insediamenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche.....	18
Art. 34. Interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga .....	18

<b>TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A</b>	
<b>SCOMPUTO DEGLI ONERI.....</b>	<b>21</b>
Art. 35. Scomputo degli oneri e realizzazione delle opere di urbanizzazione - convenzione	21
Art. 36. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo interventi in caso di scomputo ..	22
Art. 37. Garanzie per il pagamento degli oneri e la realizzazione delle opere in caso di scomputo	23
Art. 38. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - progettazione .....	23
Art. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori .....	25
Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - esecuzione lavori.....	26
Art. 41. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi .....	27
Art. 42. Cessione - assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle opere.....	28
<b>TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....</b>	<b>30</b>
Art. 43. Quota di contributo afferente al costo di costruzione.....	30
Art. 44. Esclusioni .....	30
Art. 45. Riduzioni .....	30
Art. 46. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici .....	30
Art. 47. Costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti non costituenti nuova costruzione	31
Art. 48. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie .....	31
Art. 49. Varianti ai titoli edilizi.....	32
Art. 50. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti .....	32
Art. 51. Casi specifici .....	32
<b>TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI</b>	
<b>AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA.....</b>	<b>33</b>
Art. 52. Restituzione parziale o totale del contributo .....	33
Art. 53. Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo .....	33
Art. 54. Permesso di costruire in sanatoria.....	34
Art. 55. S.C.I.A. in sanatoria .....	35
Art. 56. Fiscalizzazione art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2021 .....	36
Art. 57. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria e sanzione paesaggistica .....	36
<b>TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E COMUNI .....</b>	<b>37</b>
Art. 58. Disposizioni transitorie .....	37

APPENDICI A, B, C, D

ALLEGATO 1 – TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (NN. 1 – 5)



rivalutazione, con infine la determinazione del contributo sul costo di costruzione, il tutto sottoscritto ed asseverato dal progettista;

- la determinazione dei parametri necessari al fine della valutazione della quota parte del contributo relativamente agli oneri di urbanizzazione (superfici, volumetrie ecc.), suffragata dalla presentazione di opportuni elaborati esplicativi.

2. In ogni caso il Comune può effettuare, anche a seguito del rilascio del permesso di costruire o trascorsi i termini per l'efficacia della S.C.I.A. una ulteriore verifica sulla documentazione di cui al comma 1, anche dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la somma a conguaglio.

#### **Art. 4. Tempi e modalità di pagamento**

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5.000 €, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A./C.I.L.A.

2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di 5.000,00 €, fatte salve le precisazioni per gli interventi in sanatoria di cui all'Art. 54 e segg., l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare entro ed ai fini del rilascio del permesso di costruire (o, in caso di S.C.I.A./C.I.L.A., contestualmente alla presentazione dell'istanza), la seconda entro sei mesi dal rilascio del permesso (o, in caso di S.C.I.A./C.I.L.A., dai termini assegnati per pagamento della 1<sup>a</sup> rata), la terza entro dodici mesi dai suddetti termini, la quarta entro diciotto mesi. In ogni caso, qualora i lavori finissero prima delle suddette scadenze, la quota rimanente del contributo deve essere versata entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di ultimazione e comunque contestualmente alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione di una maggiorazione per interessi, spese d'ufficio e segreteria forfetariamente pari all'**2%** dell'intero importo, che sarà pagata in un'unica soluzione contestualmente al pagamento della prima rata.

4. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede sono indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna. Le date di scadenza, qualora espresse in "mesi a partire da" si intendono individuate alla stessa data del mese di riferimento e, qualora non presente per il mese di pagamento, al giorno immediatamente successivo, come da esemplificazione a seguire:

a) data di riferimento (es. rilascio PdC): 2 gennaio -> data scadenza 2<sup>a</sup> rata: 2 luglio -> data scadenza 3<sup>a</sup> rata: 2 gennaio anno succ. -> data scadenza 4<sup>a</sup> rata: 2 luglio anno succ.

b) data di riferimento (es. rilascio PdC): 31 marzo -> data scadenza 2<sup>a</sup> rata: 1 ottobre -> data scadenza 3<sup>a</sup> rata: 31 marzo anno succ. -> data scadenza 4<sup>a</sup> rata: 1 ottobre anno succ.

5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, 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.

6. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non ancora versato al

Comune per il pagamento del contributo di costruzione, maggiorato del 40 % a copertura delle eventuali maggiorazioni/sanzioni ai sensi dell'Art. 53 (la garanzia dovrà fare espresso riferimento anche alle suddette sanzioni).

7. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune o liberatoria formale, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto ed a seguito di formale istanza di svincolo da parte del titolare.

8. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicato all'amministrazione comunale, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale, indipendentemente dalla voltura del titolo abilitativo eventualmente emessa da quest'ultima

9. Il contributo di costruzione andrà versato presso la tesoreria comunale riportando nella causale l'oggetto "versamento contributo di costruzione", il numero della rata in caso di rateizzazione dei pagamenti (es. "2<sup>a</sup> rata") ed il numero della pratica edilizia assegnata all'intervento (es. "P.E. n. 1/09" oppure "S.C.I.A. n. 1/09"). Nel caso di attivazione del pagamento tramite la piattaforma PagoPA l'importo sarà versato attraverso tale modalità.

10. Le ricevute di pagamento andranno trasmesse in copia allo Sportello Unico Edilizia (SUE) contestualmente ai versamenti e comunque entro 5 gg. lavorativi dai pagamenti. Ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, o della sua efficacia, dovrà essere consegnata all'ufficio tecnico edilizia privata la ricevuta di pagamento dell'importo (intero o della prima rata in caso di rateizzazione).

11. Si veda quanto previsto all'Art. 53 per quanto concerne i casi di ritardato pagamento del contributo.

12. Trascorsi 30 giorni dalla notifica delle quote di contributo da pagare senza che vi sia stato versamento alla tesoreria comunale, è facoltà del Comune, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del presente regolamento, richiedere e/o applicare gli opportuni e necessari adeguamenti sul contributo.

13. In ogni caso, trascorsi 120 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, è facoltà del Comune, previa notifica, procedere con il rigetto della pratica edilizia e conseguentemente con l'archiviazione della medesima.

## **Art. 5. Agevolazioni**

1. Sono integralmente richiamate anche se non espressamente citate tutte le disposizioni di legge e regolamentari emanate o che saranno emanate che disciplinano l'applicazione di agevolazioni sul contributo di costruzione.

## TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **Art. 6. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tariffe, riportate in **Allegato 1**, determinate sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 (DCR n. 179 del 26.05.1977, comunicato Ass. alla Pianificazione e Gestione Urbanistica del 18.07.1977, DCR n. 560 del 3.11.1983, DCR n. 615 del 1.02.2000, DCR del 29.02.2016, n. 22-2974, DGR del e 29.03.2019 n. 55-8666 ) applicando i rispettivi coefficienti / parametri all'onere unitario di urbanizzazione.

2. Per quanto attiene ai coefficienti correttivi previsti dalle succitate delibere regionali variabili, per le destinazioni residenziali, in funzione della densità edificatoria espressa in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tale densità edificatoria è stata ricondotta alla densità espressa in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> come di seguito riportato:

- soglia 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ricondotta al valore di 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

- soglia 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ricondotta al valore di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Per le aree di completamento si è adottato il coefficiente unico pari a 1 previsto per le aree con densità edificatoria inferiore o uguale a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superiore a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Il contributo di cui al precedente comma 1 è normalmente adeguato, annualmente, con delibera di Giunta Comunale secondo l'indice ISTAT di aumento del costo di costruzione dei fabbricati. E' facoltà della Giunta Comunale non procedere con l'adeguamento succitato in forza di particolari situazioni di congiuntura socio-economica sfavorevoli.

4. Ai sensi dell'art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001, in ogni caso ogni cinque anni, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, fatto salvo quanto previsto al comma 2.

### **Art. 7. Esclusioni**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 7, art. 17<sup>1</sup> e nei casi previsti dalle altre disposizioni legislative, fatte salve le seguenti precisazioni.

2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche a) i soggetti di cui all'allegato I.1, art. 1 comma 1 lett. f) e g) del D. Lgs. 36/2023; b) le aziende speciali ed i consorzi di cui agli articoli 114, 2 e 31 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, le società di cui agli articoli 113, 113-bis, 115 e 116 del citato testo unico, le società con capitale pubblico, in misura anche non prevalente, che abbiano ad oggetto della propria attività la produzione di beni o servizi non destinati ad essere collocati sul mercato in regime di libera concorrenza.

---

<sup>1</sup> si precisa che nel significato sostanziale del termine "edifici unifamiliari" di cui all'art. 17 comma 3 lett. b) del DPR 380/2001 , deve intendersi l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia, completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello che ,pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma (non sono in ogni caso compresi gli edifici a schiera considerati quali edifici plurifamiliari).

3 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino aumento del carico urbanistico, solitamente espresso come aumento di Superficie Lorda (SL) come definita all'art. 13 del Regolamento Edilizio (R.E.), fatte salve le altre definizioni e casistiche riportate nel presente regolamento con applicazione degli oneri sulla base della Superficie totale (Stot - art. 12 del R.E.), della Superficie coperta (Sc - art. 8 del R.E.), della Superficie calpestabile (SCa - art. 17 del R.E.) o degli altri parametri di riferimento.

4. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi relativi alla realizzazione, modifica e sistemazione delle piste per la pratica degli sport invernali e per la realizzazione e ristrutturazione degli impianti di risalita, arroccamento ed innevamento ed immobili accessori funzionali all'esercizio degli stessi.

5. Sono riconosciute le altre eventuali esclusioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia (es. L. 122 del 24.03.1989 e s.m.i., L. n. 13 del 09.01.1989 e s.m.i. ecc.).

6. Il riconoscimento dell'esonero ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è subordinato alla esplicita e formale richiesta da parte dell'interessato al momento in cui è prodotta l'istanza del permesso di costruire S.C.I.A./C.I.L.A. ed alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

In particolare, ai fini dell'applicabilità dell'esonero previsto al punto b del comma succitato ("ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari"), devono essere verificate le seguenti condizioni:

- la ristrutturazione, di norma onerosa, è gratuita limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari esistenti;
- l'applicabilità dell'esonero riguarda esclusivamente le costruzioni residenziali, ossia quegli edifici esistenti che già prima del progettato intervento edilizio siano classificabili come residenze unifamiliari e che mantengano tale caratteristica anche dopo la realizzazione delle opere;
- l'ampliamento, di norma oneroso, è gratuito limitatamente agli edifici residenziali esistenti unifamiliari e con l'ulteriore limite della sua entità, che deve essere contenuta all'interno del 20% SL esistente;
- in caso di ampliamento di edificio unifamiliare in misura superiore al 20% SL esistente, non è riconosciuta alcuna franchigia fissa al 20% per la parte eccedente tale percentuale e, pertanto, l'intervento risulta totalmente oneroso;
- il limite per l'ampliamento di SL può essere applicato ad ogni singolo intervento a condizione che tra la fine lavori di un intervento di ampliamento e la richiesta e/o deposito di titolo abilitativo successivo vi sia una soluzione di continuità accertata ossia che siano trascorsi almeno 5 anni e pertanto non si configuri sistematicità dell'intervento: in caso contrario il limite del 20% costituisce limite finale da verificarsi sulla base della sommatoria dei singoli interventi ripetuti sistematicamente;
- l'esonero non è applicabile ad un intervento su immobile non residenziale o non abitativo (es. immobile agricolo, produttivo, immobile ad uso accessorio non abitativo) per il quale l'intervento comporti un cambio di destinazione verso un uso abitativo e residenziale, ancorché senza aumento di SL.

7. Con riferimento alla punto a) dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, il contributo di costruzione non è dovuto qualora si tratti di interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale a titolo principale o dai soggetti di cui all'art. 25 comma 3 lettera b)

della L.R. 56/77: l'imprenditore agricolo professionale è definito sulla base dell'art. 12 della L. 153/1975 in combinato disposto con la DGR 8.10.2021 n. 14-3898. In caso contrario l'intervento risulterà oneroso, qualora non ricadano altri presupposti di esclusione, e saranno applicate le tariffe previste, nei casi di nuova costruzione, per le destinazioni rurali speciali di cui alla tabella 1 in allegato 1 lettera d); nei casi di intervento sugli edifici esistenti saranno applicate le tariffe previste alla lettera d2).

#### **Art. 8. Riduzioni**

1. Sono integralmente recepite le disposizioni nazionali e regionali relative alla riduzione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. Sono riconosciute le altre eventuali riduzioni previste dai regolamenti locali vigenti in materia, fra cui l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 9. Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie**

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8 comma 1, è oneroso e, anche in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto<sup>2</sup>, fatto salvo quanto previsto ai commi 7 e 8.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente con riferimento alle tariffe vigenti per entrambe le destinazioni e con riferimento alla voce relativa alle nuove costruzioni: i conguagli negativi non danno comunque luogo a rimborsi da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto all'Art. 52.
3. Nel caso di mutamenti di destinazioni 1, per la destinazione residenziale l'aliquota di riferimento nei casi previsti ai commi 1 e 2, al di fuori delle zone Rsn di PRGC, è quella riportata alla voce "b" della tabella 1 riportata in allegato 1; per le zone Rsn l'aliquota di riferimento è quella riportata alla voce "c" della stessa tabella.

---

2

Art. 8. della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 (mutamenti di destinazione d'uso)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

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

2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell' [articolo 17, comma 7, della l.r. 56/1977](#) , come modificato dall' [articolo 1 della legge regionale 29 luglio 1997, n. 41](#) , possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

[22]

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.

6. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia), per quanto attiene al mutamento di destinazione d'uso di immobili, originariamente non destinati alla residenza, entro i dieci anni successivi all'ultimazione lavori di costruzione dell'immobile: in questo caso il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'avvenuta variazione, escludendo pertanto la possibilità di conguaglio prevista al comma 1.

5. Il contributo è previsto anche per il recupero di altri locali quali stalle, fienili, cantine, garage, depositi al fine di destinarli a locali agibili/abitabili annessi o pertinenziali alle unità abitative o immobiliari esistenti o in progetto<sup>3</sup>. E' comunque escluso il caso di locali su cui si interviene con il recupero dell'agibilità temporaneamente sospesa o revocata a seguito di accertamento dei competenti uffici comunali.

6. Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento e, in via residuale, da altri documenti probanti.

7. Non è dovuta la quota differenziale del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione nei casi in cui venga reintrodotta una destinazione precedentemente assentita e per la quale era già stato corrisposto il contributo di urbanizzazione, ancorché poi successivamente mutata. Sarà onere del titolare della pratica dimostrare la legittimità della destinazione precedentemente assentita all'atto della presentazione della pratica.

8. Ai sensi dell'art. 48 comma 1bis della L.R. 56/77, in combinato disposto con l'art. 8 comma 1 della L.R. 19/99, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi (V ex art. 19 del R.E.), da denunciarsi con C.I.L.A., non è oneroso, purché non venga aumentata la SL ex art. 13 del R.E., nel qual caso gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati con riferimento alla SL aumentata per la nuova destinazione a progetto e secondo quanto previsto ai commi precedenti per la SL originaria. Nei casi previsti dal presente comma la C.I.L.A. andrà accompagnata da apposita ed esaustiva documentazione fotografica dei locali e degli impianti vi presenti.

#### **Art. 10. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie**

1. Gli interventi che comportino il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente Art. 9, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.

2. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'Art. 9 per quanto pertinenti.

#### **Art. 11. Varianti ai titoli edilizi**

1. Le varianti ai progetti che comportano la modificazione dei parametri di riferimento previsti dal presente regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, nonché alla destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo relativo agli oneri di

---

<sup>3</sup> Si riportano alcuni casi esemplificativi. In caso di trasformazione di un vano non abitabile/non agibile, di un garage, di un locale tecnico, in locale agibile/abitabile connesso o pertinenziale all'unità abitativa/immobiliare esistenti ovvero connesso/pertinenziale ad unità abitative/immobiliare in progetto, saranno applicate le aliquote relative agli interventi sugli edifici esistenti riportate nella tabella di cui all'allegato 1.

urbanizzazione ai mutamenti anzidetti, con versamento dei relativi conguagli in caso di credito a favore dell'amministrazione comunale, richiamando integralmente quanto riportato all'Art. 52 in caso contrario.

2. Per le varianti che comportino aumenti dei suddetti parametri si applicano, per la parte in ampliamento, le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o dell'istanza in caso S.C.I.A. o della nuova C.I.L.A. in sostituzione/variante alla precedente C.I.L.A. . Per le varianti in diminuzione, fatte salve le condizioni di cui all'Art. 52, si applicano le tariffe precedente applicate con il titolo originario.

3. In caso di varianti comportanti mutamenti di destinazione d'uso si applica l'Art. 9 e l'Art. 10.

#### **Art. 12. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti**

1. Il completamento delle opere con nuovo titolo edilizio, a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta il ricalcolo del contributo ed il versamento dell'eventuale conguaglio rispetto quanto versato per il titolo scaduto.

#### **Art. 13. Parametri edilizi di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione**

1. Per gli interventi interessanti le destinazioni residenziali (R) come definite nelle NTA del P.R.G.C. il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della SL

3. In merito agli interventi con destinazioni non residenziali si vedano i corrispondenti articoli del presente regolamento.

4. Le tariffe corrispondenti sono riportante in **Allegato 1 - tabella 1**.

#### **Art. 14. Insedimenti residenziali (R)**

1. Il contributo per gli interventi su destinazioni residenziali è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettere a, b, c**).

2. Nel caso di intervento su edifici esistenti le rispettive voci sono applicate seguendo i seguenti principi:

- aumento o creazione di SL ex art. 13 del R.E. ;
- mutamento di destinazione d'uso con creazione di nuova SL

3. Nel caso di nuove costruzioni, completamenti, ampliamenti non rientranti nel novero della ristrutturazione edilizia, nelle rispettive zone urbanistiche saranno applicate le voci di cui alle lettere b) e c).

#### **Art. 15. Onerosità per interventi attinenti attività non residenziali**

1. Similmente a quanto previsto in caso di attività residenziali, nei casi di attività non residenziali il contributo di urbanizzazione è dovuto nei casi di aumento dei parametri edilizi di riferimento come precisati negli articoli a seguire o nel caso di mutamento di destinazione ai sensi dell'Art. 9 e Art. 10 comportanti aumento dei suddetti parametri.

2. Le aliquote riguardanti i "nuovi interventi" di cui alla tabella 1 in allegato 1 sono applicate in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento volumetrico non rientrante nel novero della ristrutturazione edilizia.

## **Art. 16. Interventi per attività produttive industriali - artigianali (PR) e agricole (AG)**

1. Il valore unitario per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali (PR – rif. Art. 8 c.9 delle NtA di PRGC) è calcolato con riferimento alla STot ex art. 12 del R.E. ed è basato sulla superficie calpestabile Sca ex art. 17 del R.E. per addetto (m2/add), come riportato nelle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 3 e 5**).

2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere 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.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali effettuata con le modalità di cui all'Art. 3, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto comunque un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in linea con quanto previsto dalla DCR 179/1977 e s.m.i.

4. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì le attività di produzione di materie prime (compresa la produzione di energia), le industrie ed attività artigianali operanti nella meccanica, l'elettronica, l'ottica, l'idraulica, le costruzioni, i laboratori di ricerca, le attività manifatturiere varie e similari.

5. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, anche con corpi di fabbrica a sé stanti, gli oneri saranno computati con riferimento alla classe di appartenenza dell'intero complesso produttivo / artigianale cui l'ampliamento attiene.

6. Ai fabbricati di destinazione agricola (AG– rif. Art. 8 c.9 delle NtA di PRGC) non realizzati da imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali cioè non valgono le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001, si applicheranno le voci di cui all' **Allegato 1 – tabella 1 lettera d**. Le voci di cui alla lettera d) sono applicate sulla STot ex art. 12 del R.E. ai manufatti adibiti alla produzione agricola quali stalle, edifici di lavorazione e vendita dei prodotti agricoli ed agli edifici ospitanti attività compatibili con la destinazione agricola. Nel caso di fabbricati minori, ovvero adibiti a rimessaggio agricolo ovvero nel caso di interventi che comportino comunque la trasformazione permanente di suolo inedificato si applicheranno le voci di cui all'Art. 20, all'Art. 21 e all'Art. 22. Sugli edifici o parti di essi adibiti ad attività di agriturismo si veda l'Art. 18.

## **Art. 17. Interventi per attività commerciali (CO)**

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali (CO – rif. Art. 8 c.9 delle NtA di PRGC) è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettera g**) e sulla base della SL (art. 13 del R.E.) .

2. Nelle categorie di cui al comma 1, rientrano altresì i negozi di vendita o noleggio di beni e servizi (con esclusione delle attività direzionali riportate all'Art. 19), le, sale gioco, ed attività similari o assimilabili, le stazioni di rifornimento carburante, gli autolavaggi, le attività di somministrazione di alimenti e bevande ed attività similari o assimilabili.

3. Nel caso di attività di somministrazione inserite nell'ambito di attività turistico – ricettive di cui all'Art. 18, ai rispettivi locali sono attribuite le tariffe di urbanizzazione previste per la destinazione turistico – ricettiva qualora l'attività di somministrazione non sia classificata

quale pubblico esercizio e quindi sia destinata ai soli ospiti dell'attività turistico - ricettiva<sup>4</sup>: in caso contrario, le tariffe attribuite sono quelle previste al comma 1 per attività commerciali.

#### **Art. 18. Interventi per attività turistico – ricettive (TR)**

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive (TR– rif. Art. 8 c.9 delle NtA di PRGC) è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettera e**) e sulla base della SL (art. 13 del R.E.).

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate quali le piccole e medie imprese anche enti no profit operanti nel settore del turismo, le strutture alberghiere di cui alla L.R. 3/2015 e al Regolamento regionale n.9 del 15.05.2017 e s.m.i., le strutture extra-alberghiere di cui alla L.R. 13/2017 e al Regolamento regionale n. 4 del 8/06/2018 e s.m.i., fatto salvo quanto riportato al successivo comma 3, i servizi a supporto delle attività del tempo libero dei turisti, ivi compresi gli edifici e strutture strettamente a servizio degli impianti di risalita e utilizzati per la gestione e manutenzione delle piste da sci (uffici, magazzini, depositi ecc.) ed attività ludico sportive invernali ed estive, fatte salve le esclusioni previste all'Art. 7.

3. Nelle categorie di cui al comma 2, sono escluse le unità immobiliari, come definite della L.R. 13/2017 e dal Regolamento regionale n. 4 del 8/06/2018, per le quali si applica l'Art. 14 del presente regolamento, da destinarsi a:

- bed and breakfast e affittacamere; ,
- case appartamenti vacanza (CAV)/ residence;
- locande e residenze di campagna o country house;

nonché le unità immobiliari diffuse dell'albergo diffuso, di cui all' articolo 6, comma 1, lettera f), della L.R. 3/2015..

Sono invece rientranti nella categoria di cui al presente articolo i locali di somministrazione connessi all'esercizio alberghiero, fatto salvo quanto previsto all'Art. 17, i teatri, i cinema, le discoteche, sale da ballo, strutture sportive non ricadenti all'interno delle aree per servizi Slc di P.R.G.C., le attività espositive, congressuali e fieristiche, le biblioteche (qualora non ricadenti all'interno delle aree per servizi Slb di PRGC), , le strutture fisse (es fabbricati di servizio, bungalow ecc.) all'interno delle attività ricettive all'aperto (es. campeggi, villaggi turistici) di cui alla L.R. L.R. 54/79 e s.m.i., le case per ferie, gli ostelli e le "soluzioni ricettive innovative" come definite nella L.R. 13/2017 e dal Regolamento regionale n. 4 del 8/06/2018.

4. Per quanto attiene alle aree soggette a trasformazioni di cui all'Art. 22, anche se relative agli impianti ed attività di cui al presente articolo, si faccia riferimento allo stesso Art. 22 per quanto attiene al calcolo dei relativi oneri (es. costruzione/ristrutturazione di campi sportivi all'aperto, campi da gioco, piscine, pattinatori ecc. fuori dalle aree Slc di PRGC), fatto salvo quanto previsto all'Art. 7.

5. Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, l'applicazione degli oneri di urbanizzazione per attività turistico ricettive di cui all'allegato 1 – tabella 1e e precisamente l'individuazione delle attività ricadenti nel campo di applicazione del presente articolo è indipendente dagli specifici vincoli di natura urbanistica relativi a determinate categorie di attività turistico ricettiva definiti dalle N.t.A. di P.R.G.C., che rimangono pertanto confermati.

---

<sup>4</sup> L'uso promiscuo è rilevabile sulla base delle autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione

#### **Art. 19. Interventi per attività direzionali (DI)**

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali (DI– rif. Art. 8 c.9 delle NtA di PRGC) è calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 1 lettera f**) e sulla base della SL (art. 13 del R.E.).
2. Nelle categorie di cui al comma 1, sono altresì inclusi i locali adibiti a studi professionali, uffici e centrali di aziende o di istituto, sedi di rappresentanza, scuole. .

#### **Art. 20. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi**

1. Per la realizzazione di autorimesse e spazi coperti per il ricovero degli automezzi ad uso privato è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 2 lettere h1 e h2**) con riferimento alla STot (art. 12 del R.E.) destinata ad autorimessa. Gli importi si distinguono in funzione della loro diretta connessione alle strutture di edifici abitabili.
2. Con riferimento al comma 1, si considerano direttamente connessi i locali autorimessa realizzati nei piani interrati o fuori terra dell'edificio ovvero in corrispondenza del lotto di pertinenza.
3. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.
4. In caso di sistemazione del terreno per la realizzazione di parcheggi ad uso privato a raso, si applica quanto previsto all'Art. 22.
5. Ricadono in tale categoria anche i rimessaggi agricoli non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali cioè non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001

#### **Art. 21. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati**

1. Nel caso di installazione di manufatti pertinenziali leggeri, prefabbricati, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee, come anche definite all'art. 3 comma 1 lettera e5) del D.P.R. 380/2001, comunque non destinati all'abitazione , all'attività principale o a parcheggio, è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle allegate tabelle (**Allegato 1 – tabella 2 lettera h3**) con riferimento STot (art. 12 del R.E.) del manufatto.
2. Sono incluse nella categoria di cui al comma 1 le installazioni collocate in corrispondenza delle aree di cui all'Art. 22 comma 2 lettera c) adibite al soggiorno dei turisti quali mobil-home, roulotte (con o senza preingresso) stanziali, ossia collocate tutto l'anno sulle piazzole .
3. Dagli interventi di cui al comma 1 sono esclusi i manufatti collegati alla gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere, i dehors autorizzati ai sensi del regolamento comunale in materia, esclusi dall'applicazione dell'onere di urbanizzazione.
4. Nel caso le strutture siano adibite ad abitazione, all'attività principale o a parcheggio le stesse sono ricondotte agli Art. 14 ÷ Art. 20.
5. Ricadono in tale categoria anche piccoli manufatti a destinazione agricola leggeri e prefabbricati (es tettoie, depositi attrezzi agricoli), non ricadenti nei casi di cui all' Art. 16 e all'Art. 20 e non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.



parametri di calcolo di riferimento.

#### **Art. 24. Destinazioni miste**

1. Quando siano realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse. Per le parti di uso comune il contributo si calcola in ogni caso con riferimento alla destinazione d'uso prevalente, fatto salvo quanto riportato all'Art. 17 comma 3.
2. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

#### Casi specifici

#### **Art. 25. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 26. Recupero dei rustici**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 16/2018 e s.m.i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 27. Interventi eseguiti ai sensi degli altri articoli della L.R. 16/2018**

1. La corresponsione del contributo per interventi previsti dagli altri articoli della L.R. 16/2018 e s.m.i. è calcolata secondo quanto previsto dalla stessa legge regionale.
2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 28. Impianti di distribuzione carburanti**

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente ai volumi ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori ed agli altri locali di servizio.
2. Per l'area erogazione carburanti ed i restanti piazzali il contributo è calcolato con riferimento alla superficie pavimentata e/o coperta oggetto di trasformazione, applicando le tariffe di cui all'Art. 22 comma 2 lettere a) e b) o di cui all'Art. 21 nel caso aumento/creazione dei superficie coperta (Sc).

#### **Art. 29. Piani esecutivi convenzionati**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello calcolato applicando gli oneri tabellari ai volumi e/o superfici caratterizzanti il piano.
3. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo. Se non altrimenti stabilito dall'organo comunale competente, valgono le precisazioni riportate al successivo Titolo III.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione è determinato secondo quanto previsto del presente regolamento (Art. 2).
5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire eventuali pagamenti a saldo.
6. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al titolo III.

#### **Art. 30. Permessi di costruire convenzionati**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'Art. 29.

#### **Art. 31. Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica**

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente titolo, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.
2. In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione si vedano le disposizioni di cui all'Art. 30.

#### **Art. 32. Edilizia economica e popolare – Interventi su aree pubbliche**

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 3, comma 63, è determinato secondo quanto riportato dal presente titolo con applicazione, ai sensi della D.G.R. 615/2000, del coefficiente di riduzione 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in diritto proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.
2. Ai sensi della D.G.R. 615/2000, per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ma non in aree ex L. 167/1962, fatta salva l'applicazione dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente titolo con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

**Art. 33. Insedimenti produttivi e artigianali - Interventi su aree pubbliche**

1. Ai sensi della stessa D.G.R. 615/2000, per gli interventi riguardanti insediamenti industriali ed artigianali il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente titolo con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8, in caso di aree ex art. 27 della L. 865/1971 con diritto di superficie, 0,9 se eseguiti su aree con diritto di proprietà.

**Art. 34. Interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga**

1. Con riferimento a quanto previsto all'art. 16 comma 4 lettera "dter" del D.P.R. 380/2001, nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, deve essere riconosciuto un contributo straordinario, oltre agli oneri di urbanizzazione, pari al 50% del maggior valore delle aree / immobili conseguente alla variante o alla deroga. Tale maggiore valore viene calcolato dall'Amministrazione Comunale ed il conseguente contributo straordinario è erogato al Comune, il quale dovrà vincolarlo a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Il contributo straordinario è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. Le modalità di applicazione del contributo di cui al comma 1 sono stabilite dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 come successivamente modificata dalla D.G.R. 29 marzo 2019, n. 55-8666 e s.m.i..

3. Con riferimento alle suddette delibere il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) si calcola con la seguente formula:

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

Dove:

VT1: valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento;

VT0: valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica prevalente alla variante o deroga;

VM: valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "ottimo" per quanto attiene a VM1 e "normale" per quanto attiene a VM0, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (OMI);

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

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), attraverso redazione di computo metrico estimativo utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale vigente, asseverato con perizia giurata: dovrà in ogni caso prodursi ad intervento realizzato apposita dichiarazione di corrispondenza del computo metrico con quanto effettivamente realizzato;

- il costo per rendere idonea l'area (CI) che comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc, che viene riconosciuto pari al 2% del costo di costruzione del fabbricato (CC) (considerando che statisticamente tale parametro viene individuato tra l'1% e il 3% del costo di costruzione sia per interventi sull'edificato che sulle aree libere);

- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OC) che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (CP), forfettariamente stabilito pari all'9% (tenuto conto che dalle DGR succitate possono variare fra l'8% ed il 9%) del costo di costruzione del fabbricato (CC) ed include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili forfettariamente stabilito, variabile fra il 20% ed il 30% del VM, come di seguito riportato :
  - 20 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) per le destinazioni residenziali (R);
  - 25% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) per le destinazioni commerciali (CO), direzionali (DI), produttive (PR), turistico ricettive (TR).

4. Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i valori di mercato (VM) saranno determinati con procedimenti di stima più approfonditi ovvero attraverso comparazione con i valori di compravendita di edifici similari posti in aree vicine aventi analoghe caratteristiche di mercato.

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

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

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento, mentre per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento. Per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n°14 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "seminativo";
- per le aree destinate ai servizi SL di PRGC per altre attrezzature di interesse generale, si fa riferimento al valore forfettario di € 2/m<sup>2</sup>.

5. I valori di mercato (VM) si ottengono moltiplicando i valori OMI per la Superficie calpestabile SCa ex art. 17 del R.E. ovvero attraverso il valore al m<sup>2</sup> dell'area per la sua superficie territoriale.

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

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate ovvero per mutamenti di destinazione d'uso comunque non a scopo edificatorio;
- 1,50 per gli interventi su lotti liberi o non ancora urbanizzati compresi nel perimetro del Centro abitato definito nelle tavole di PRGC ai sensi dell'art. 11 comma 5bis della L.R. 56/77;
- 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate esterne al perimetro del

Centro abitato definito nelle tavole di PRGC ai sensi dell'art. 11 comma 5bis della L.R. 56/77. 7. L'applicazione delle formule di calcolo previste dalla D.G.R. n. 55-866/2019 può determinare un valore negativo del contributo straordinario, dovuto principalmente ad una limitata differenza tra il valore di mercato VM stabilito dall'OMI ed il costo di costruzione del fabbricato CC, inoltre ad un eccessivo valore assegnato all'onere complessivo OC.

In tal caso, qualora l'Amministrazione Comunale abbia valutato che la tipologia di intervento in variante/deroga comporti comunque una valorizzazione immobiliare si procederà ad una ridefinizione dei valori di mercato e dei costi di trasformazione con procedimenti di stima più approfonditi, in alternativa qualora si valuti che la possibile valorizzazione immobiliare abbia importi non rilevanti si applica un contributo forfettario pari al 50% degli oneri di urbanizzazione. Analogamente in presenza di tipologie di intervento in variante/deroga che comportino comunque una valorizzazione immobiliare, ancorché non rilevante, la cui determinazione non sia propriamente riconducibile alla formula di calcolo fissata dalla suddetta DGR (es. cambio modalità di intervento su aree ed edifici che semplifichino le procedure attuative, cambio tipologie di intervento edilizio in senso ampliativo (es passaggio dalla ristrutturazione edilizia alla nuova costruzione), eliminazione di particolari vincoli senza assegnazione di una specifica capacità edificatoria aggiuntiva, ecc.) si applica un contributo forfettario pari ad € 2.000.

8. Il contributo straordinario di urbanizzazione è versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo e rateizzato come previsto all' Art. 4 del presente regolamento. Lo stesso contributo potrà anche essere compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

. Dall'applicazione del contributo straordinario sono esclusi:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRGC e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell' interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora con conseguenti a specifiche richieste da parte dei privati (es per permuta od alienazioni);
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;

## **-GLI INTERVENTI RELATIVI AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, GIÀ PREVISTI DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.TITOLO III – DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

### **Art. 35. Scomputo degli oneri e realizzazione delle opere di urbanizzazione - convenzione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria ancorché esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma attraverso la stipula di apposita convenzione edilizia, preordinata alla formazione dei titoli abilitativi, redatta secondo gli schemi riportati in appendice al presente regolamento nella forma di atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del titolare del permesso di costruire. I suddetti rapporti contrattuali fra Amministrazione comunale e titolare del permesso di costruire sono integrati, nei casi pertinenti, nelle convenzioni edilizie da sottoscrivere nell'ambito di S.U.E. La convenzione ha ad oggetto ed allega il progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle opere, redatto sulla base dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 dell'allegato I.7 allo stesso decreto, salvo i casi particolari previsti all'Art. 39.

3. La convenzione deve prevedere tra l'altro, in relazione alle opere di urbanizzazione e delle attrezzature:

- la natura delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e/o non funzionali anche ai fini dell'applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001;
- oggetto e modalità di cessione a titolo gratuito o asservimento delle aree e delle opere;
- le obbligazioni e costi in capo al proponente relativamente a progettazione, direzione lavori, collaudo, prestazioni tecniche in genere, affidamento lavori, adempimenti amministrativi;
- il valore di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo oneri e l'eventuale compensazione tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i termini e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione anche in relazione agli interventi edilizi privati, nonché la previsione di eventuale consegne anticipate;
- le competenze in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria sino al collaudo e cessione delle aree;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento agli obblighi convenzionali;
- le sanzioni, penali e clausole risolutive in caso di inadempimento convenzionale.

4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo trovano applicazione, in particolare, l'articolo 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 (Codice contratti), nonché l'art. 16 comma 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001, nonché gli articoli riportati nel presente Titolo.

5. Fatto salvo quanto previsto negli articoli successivi, l'Amministrazione comunale esercita comunque nei confronti del titolare del permesso di costruire/stazione appaltante delle opere di urbanizzazione il potere di:

- impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere;

- intervento sull'operato, sino al momento dell'acquisizione delle opere realizzate al patrimonio comunale, a tutela dei propri interessi ed al fine di garantire l'esecuzione secondo progetto e secondo la regola dell'arte;
- sospendere i lavori in caso di gravi inadempimenti ed in violazione della normativa volta a contrastare la criminalità mafiosa.

6. Le aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione possono essere già di proprietà comunale ovvero nella disponibilità del titolare del permesso di costruire o del proponente dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

### **Art. 36. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo interventi in caso di scomputo**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione, come rilevabile dal quadro economico dell'opera e come specificato a seguire.

2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente Art. 4.

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo di quadro economico delle stesse, oltre le rivalutazioni da applicarsi sugli elenchi prezzo utilizzati nel c.m.e. a decorrere dalla data prevista di consegna dei lavori, fatta salva la possibilità di escussione della fidejussione emessa ai sensi dell'Art. 37.

5. Trattandosi di opera pubblica, il costo delle opere è determinato attraverso la redazione di computo metrico estimativo degli interventi, basandosi sul prezzario della Regione Piemonte, riducendo il totale netto del 10% nel caso di realizzazione diretta, ciò al fine di non considerare la percentuale d'utile di impresa contemplata nel prezzario: rispetto al totale così definito vengono determinati l'IVA nonché i costi connessi alle spese tecniche di progettazione esecutiva (progetto, piano di sicurezza), di direzione lavori, di coordinamento per la sicurezza in esecuzione, collaudo nonché l'IVA e spese previdenziali sulle relative voci. Ai fini dell'accorpamento delle spese tecniche nella verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, l'ammontare netto delle stesse non può in ogni caso superare il 10% dell'importo netto dei lavori per un importo netto lavori fino a 50.000,00 €: nel caso di importo lavori superiore a 50.000,00 €, la percentuale suddetta si riduce al 5 % da applicarsi sulla somma netta dei lavori eccedente i 50.000,00 € e fino a 500.000 € e al 3 % per la parte eccedente i 500.000 €.

6. Pur presenti nel quadro economico, ai fini della verifica degli scomputi di cui ai commi 1-3, sono escluse le somme per imprevisti, accordi bonari, spese generali, lavori in economia.

7. Non si considerano opere di urbanizzazione agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica dei sottoservizi ed i collegamenti viabili alla viabilità pubblica – di esclusivo interesse privato e comunque attinenti a tratti non oggetto di assoggettamento all'uso pubblico

8. In caso di interventi diretti, la compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria è ammessa qualora vi sia specifica previsione e finalità in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo e qualora il valore delle opere superi di almeno il 50 % il corrispondente valore degli oneri da versare, fermo restando quanto previsto al comma 2.

9. In caso di interventi attuati in esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art 45 della L.R. 56/77 qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando quanto previsto al comma 2.

#### **Art. 37. Garanzie per il pagamento degli oneri e la realizzazione delle opere in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata con le modalità di cui al precedente Art. 4. da presentare ai fini della sottoscrizione della convenzione edilizia.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare come determinato dal totale di quadro economico dell'opera (comprensivo anche di tutte le voci non considerate per quanto attiene alla verifica dello scomputo di cui all'Art. 36), maggiorato del 10 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato o per la spese eventualmente da sostenere per il ripristino dei danni causati dalle attività di cantiere.

3. Il titolare del permesso di costruire può richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, per fasi salienti ovvero in caso di consegna parziale anticipata delle opere, trasmettendo la documentazione progettuale e contabile nonché le certificazioni di regolare esecuzione parziali relativamente ai lavori eseguiti: tale riduzione non può comunque essere superiore all'80% fino alla cessione delle opere.

#### **Art. 38. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - progettazione**

1. Il titolare assume gli oneri e tutte le responsabilità relativi all'affidamento della progettazione, agli oneri connessi all'espletamento delle procedure di aggiudicazione e realizzazione (oltre alla responsabilità diretta delle suddetti procedure nei casi previsti all'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001), alla direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dal D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (ndr. Codice contratti) e, qualora non applicabile, comunque il linea con i relativi principi.

2. Ogni livello di progettazione sarà verificato e validato dalla stazione appaltante ad onere e spese del titolare del permesso di costruire e sarà approvato in linea tecnica dagli organi comunali competenti. Il progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) delle Opere di Urbanizzazione è approvato contestualmente dall'Amministrazione Comunale all'approvazione della bozza di convenzione edilizia (fatto salvo quanto previsto all'Art. 39 nel caso di lavori sopra soglia comunitaria), previa acquisizione dei pareri, nullaosta ed autorizzazioni necessari. In particolare per quanto attiene ai progetti di infrastrutture del servizio idrico integrato, del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, sarà necessario ottenere l'approvazione e/o parere di compatibilità con gli enti gestori dei relativi pubblici servizi.

3.

Il PFTE è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti nell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo almeno i seguenti:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- rilievi plano-altimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- studio di prefattibilità ambientale;
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- relazione paesaggistica (se necessaria)
- relazioni specialistiche se necessarie (es relazione verifica compatibilità idraulica, relazioni verifica illuminotecnica)
- calcoli e documenti di verifica strutturale;
- studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;
- planimetria generale, elaborati grafici e particolari costruttivi;
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2;
- computo metrico estimativo e quadro economico con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 36.;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- cronoprogramma esecutivo dei lavori;
- elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- piano particellare di esproprio (nei casi pertinenti).

Il PFTE delle opere di urbanizzazione è solitamente allegato ai progetti di lottizzazione di cui all'Art. 31.

4. Il Progetto Esecutivo (PE) è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti nell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, in relazione alle caratteristiche ed importanza delle opere da realizzare, contenendo almeno i seguenti:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche (idrogeologiche, idrauliche, geotecniche);
- rilievi plano-altimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- planimetria generale, elaborati grafici e particolari costruttivi;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- capitolato speciale di appalto e schema di contratto;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- calcoli ed elaborati esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico con riportato il totale delle voci soggette a scomputo come precisato all'Art. 36.;
- cronoprogramma esecutivo dei lavori;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- piano di manutenzione annuale delle opere a verde con computo metrico estimativo;
- piano di manutenzione annuale delle opere a verde con computo metrico estimativo

6. Il PFTE potrà confluire nel PE, ossia in un'unica fase progettuale, nei casi previsti dall'amministrazione comunale. Il PE sarà oggetto del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. I progetti dovranno accogliere le osservazioni e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Essi dovranno essere resi disponibili anche su supporto magnetico – informatico (pdf e pdf firmati digitalmente dal professionista), sia in versione editabile, e in una copia cartacea.

7. A seguito della presentazione del progetto e della corrispondente istanza di Permesso di Costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il titolare del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata qualora l'importo derivante dal quadro economico del progetto fosse superiore, ridefinendo gli importi assicurati con la garanzia di cui all' Art. 37, considerando in ogni caso le stesse maggiorazioni ivi previste.

### **Art. 39. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - affidamento lavori**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, in considerazione dell'importo presunto degli interventi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2011, nel caso di importo delle opere pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, con le modalità previste agli articoli 71 e 72 dello stesso Codice e come meglio precisato a seguire;
- b) ai sensi dell'art. 16 commi 2 del D.P.R. 380/2011, nel caso di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, con le modalità previste all'art. 50 comma 1 dello stesso Codice come meglio precisato a seguire e fatto salvo quanto previsto al successivo punto c);
- c) ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2011 (nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, per urbanizzazioni funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio), senza applicazione del Codice Contratti, direttamente a carico del titolare del permesso di costruire, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice e come meglio specificato al comma 3;

Per la verifica del superamento delle soglie economiche succitate, dovrà essere considerato il solo importo dei lavori, al netto delle altre voci di quadro economico.

Nei casi di cui alla lettera c) si applicano comunque le disposizioni riguardanti il collaudo, previste dal Codice. In questi casi L'Amministrazione comunale potrà comunque richiedere in fase convenzionale apposite garanzie in merito alle capacità tecnico economiche del costruttore sulla base in particolare dell'importo e tipologia delle opere di urbanizzazione da

eseguire

Sono assimilati ai casi di cui alla lettera c):

- le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, realizzate in immobili privati, in quanto e quando l'intervento privato risulta prevalente sotto il profilo dimensionale e la loro realizzazione risulta inscindibile da quest'ultimo.
- Le opere aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni, non sottoposte a scomputo degli oneri, realizzate con risorse private, che entrano nel patrimonio comunale o vengono assoggettate all'uso pubblico.

2. Nei casi di cui al comma 1 lettera a) e b) l'affidamento avverrà ad opera dell'Amministrazione comunale come previsto dall'allegato I.12 al codice dei contratti..3. Nei casi di cui al comma 1 lettera c) la possibilità per il titolare del permesso di costruire di eseguire le opere di urbanizzazione primaria senza applicazione del Codice Contratti ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 ricade qualora le opere siano funzionali ossia correlate all'intervento edilizio privato, tali cioè da servire e rendere autonomo l'insediamento urbano: in caso contrario dovranno applicarsi le disposizioni di cui al comma 1 lettera b. Al Comune sono riservati i poteri di vigilanza previsti nel presente regolamento.

4. I rapporti fra l'Amministrazione comunale ed il titolare del permesso di costruire / stazione appaltante sono esclusivamente regolati dalla convenzione edilizia sottoscritta ai sensi dell'Art. 35, oltre che dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento.

5. Le spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere garantite tramite la garanzia di cui all'Art. 37 e non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfetariamente applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliere vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse) al volume/superficie degli edifici oggetto del progetto.

Qualora l'importo delle opere derivante dai procedimenti di aggiudicazione previsti nei casi di cui al comma 1 lettere a) e b), al termine dei lavori ed a seguito delle eventuali varianti in corso d'opera, risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti all'Amministrazione comunale, calcolati all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza. In caso contrario si veda quanto disposto all'Art. 36.

6. Fatto salvo quanto previsto precedentemente, eventuali ribassi conseguenti alle procedure di affidamento resteranno nella disponibilità del privato fino all'ultimazione lavori all'interno del quadro economico dell'intervento, per essere destinate a coprire tutte le necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto e per varianti.

7. Nei casi di cui al comma 1 lett. c) spettano al titolare del permesso di costruire i compiti relativi a:

- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa vigente in termini di salute e sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008 e s.m.i.
- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, regolarità contributiva nonché dei contratti collettivi di lavoro.

8. In corrispondenza di ogni SAL il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere direttamente all'appaltatore gli importi dovuti come contabilizzati dal Direttore dei Lavori: in caso contrario l'amministrazione comunale potrà avvalersi della garanzia di cui all'Art. 37.

#### **Art. 40. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - esecuzione lavori**

1. Per l'esecuzione dei lavori, si applica quanto previsto nell'Allegato I.12 del codice dei

contratti. Il titolare del Permesso di costruire nomina, a suo carico e spese, il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nonché le altre figure professionali necessarie per intervenire nelle fasi di realizzazione delle opere.

2. Il titolare del Permesso di costruire si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nel termine massimo previsto dal cronoprogramma lavori e comunque entro i termini previsti nella convenzione di cui all'Art. 35, fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse in considerazione dell'entità e complessità delle opere ed in considerazione di fatti e circostanze non imputabili al titolare del permesso di costruire. Tramite il Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune le sospensioni e riprese dei lavori, fornendo a quest'ultimo ogni informazione utile o rilevante al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto dei termini e modalità procedurali.

3. Il ritardo nella esecuzione delle opere porterà alla corresponsione delle penali previste nella convenzione di cui all'Art. 35.

4. Le varianti in corso d'opera che si renderanno eventualmente necessarie saranno sottoposte all'approvazione e validazione dell'Amministrazione Comunale, previa presentazione di apposita istanza di premesso di costruire in variante, e dovranno riportare la necessaria documentazione progettuale (v. Art. 38), compresi il nuovo computo metrico e quadro economico dell'intervento, secondo le regole dettate dall'Art. 36.

5. Ogni Stato di Avanzamento Lavori redatto dal Direttore dei Lavori sarà trasmesso in copia all'Amministrazione Comunale. Indipendentemente dai rapporti contrattuali con l'aggiudicatario dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire invia all'Amministrazione Comunale un resoconto sull'avanzamento dei lavori di urbanizzazione almeno semestrale, fatto salvo quanto diversamente specificato nella convenzione di cui all'Art. 35: il resoconto dovrà contenere una relazione dettagliata sullo stato di avanzamento delle opere e la specificazione delle opere ancora da eseguire.

6. Il titolare del permesso di costruire è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nell'opera.

7. Al termine dei lavori dovranno essere consegnati all'Amministrazione comunale tutti i documenti contabili e le fatture quietanziate, compresa la documentazione prevista all'Art. 41 comma 2, al fine di individuare e verificare l'onere complessivo dei lavori e procedere ai sensi del comma 9 dell'Art. 39, anche con riferimento alle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi ecc. Nei casi di cui all'Art. 39 comma 1 lettera c), ossia in caso di esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2011, i suddetti documenti contabili saranno utilizzati al merio scopo di verificare quantitativamente e qualitativamente le voci riportate nel conto finale, con esclusione dei prezzi unitari che saranno stabiliti sulla base del c.m.e. di progetto.

#### **Art. 41. Modalità di esecuzione delle opere a scomputo - collaudi**

1. Il collaudatore è individuato dall'Amministrazione comunale e nominato dal titolare del permesso di costruire. La nomina del collaudatore avverrà secondo le indicazioni riportate nella convenzione di cui all'Art. 35 e secondo le modalità previste all'art. 116 ed allegato II.14 del codice dei contratti. Per importi inferiori alla soglia di cui all'art. 28 dell'allegato II.14 del codice , è facoltà dell'Amministrazione comunale acconsentire affinché il collaudo sia sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal direttore dei lavori. Qualora non altrimenti specificato nella convenzione succitata, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di individuare un collaudatore in corso d'opera; il collaudatore dovrà essere

estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza e comunque nel rispetto delle condizioni previste dal Codice contratti. Il titolare del permesso di costruire trasmette al Comune una copia dell'incarico professionale conferito al collaudatore.

La nomina del collaudatore e le spese conseguenti saranno a carico del titolare del permesso di costruire.

2. Prima o contestualmente al collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori ed a spese del titolare del permesso di costruire, dai seguenti documenti:

- elaborati di "as-built" (formato cartaceo e magnetico) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi;
- il conto finale delle opere comparato rispetto al c.m.e. di progetto;
- un piano di manutenzione redatto ai sensi della legislazione vigente;
- le dichiarazioni di conformità / collaudi degli impianti corredati dagli schemi funzionali/progetti di as-built;
- i certificati di qualità e le schede tecniche dei materiali e manufatti posti in opera;
- i collaudi tecnici e le verifiche in corso d'opera;
- una documentazione fotografica esaustiva delle opere, con particolare riferimento alle parti non più ispezionabili al termine dei lavori;
- la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per il frazionamento catastale e le pratiche di voltura a favore dell'Amministrazione comunale presso l'agenzia delle Entrate e la conservatoria dei registri immobiliari.

In mancanza di tale documentazione l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere all'approvazione degli atti di collaudo e, previa diffida al titolare, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, avvalendosi eventualmente di tecnici incaricati allo scopo, a spese del titolare del permesso di costruire, anche attraverso l'escussione della fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'Art. 37.

3. L'atto di collaudo dovrà emettersi entro i termini previsti dal codice dei contratti ovvero entro i termini previsti nella convenzione edilizia.

4. Fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione comunale, in virtù dei poteri ad essa assegnati relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti.

5. Nel caso di realizzazione di sottoservizi (acquedotti, fognature, gas ecc.) l'Amministrazione si riserva la possibilità di fare eseguire, ai fini del collaudo, video ispezioni o prove di tenuta, avvalendosi dei rispettivi gestori delle reti: le relative spese sono a carico del titolare del permesso di costruire secondo quanto previsto al comma 2.

6. Sono poste a carico del titolare del permesso di costruire anche tutte attività e le spese per il frazionamenti catastali, la cessione all'Amministrazione comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, comprese le spese notarili e di registrazione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

7. Il collaudo assume carattere definitivo nei termini previsti dal codice dei contratti: entro tali termini il titolare del permesso di costruire nonché l'esecutore sono tenuti alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. Il titolare del permesso di costruire è in ogni caso tenuto, a favore dell'Amministrazione comunale, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del C.C.

#### **Art. 42. Cessione - assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle**

## **opere**

1. Le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e per le quali la convenzione edilizia preveda l'assoggettamento o cessione, dovranno essere trasferite a titolo gratuito, ovvero assoggettate ad uso pubblico, con rogito notarile, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, ciò anche ai fini dello svincolo delle polizze fideiussorie di cui all'Art. 37. A tal fine il proponente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

2. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, la cessione / assoggettamento delle aree e delle opere potrà avvenire già in seno alla convenzione di cui all'Art. 35, prevedendo contestualmente la cessione temporanea delle aree al titolare del permesso di costruire fino al collaudo.

## TITOLO IV - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

### **Art. 43. Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

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

### **Art. 44. Esclusioni**

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti all'Art. 7 del presente regolamento;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
  - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19, comma 1.

### **Art. 45. Riduzioni**

1. Sono integralmente recepite le disposizioni nazionali e regionali relative alla riduzione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. Sono riconosciute le altre eventuali riduzioni previste dai regolamenti locali vigenti in materia, fra cui l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio.

### **Art. 46. Costo di costruzione relativo a nuovi edifici**

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato con l'applicazione del procedimento di cui al D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ai sensi della D.C.R. 27 luglio 1982 320-6862, come successivamente modificata ed integrata dalla D.C.R. 27 aprile 1988 n. 765-5767, dalla D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, dalla D.C.R. 10 dicembre 1996 n. 345-19066 e loro s.m.i., con l'avvertenza che il rigo B del prospetto allegato al D.M. 801/1977 non deve essere utilizzato e quindi non deve essere applicata la riduzione corrispondente all'85% .
2. Le aliquote da applicare al costo di costruzione, riferite alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro ubicazione, come previste dalla D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i. sono richiamate e riportate in **Appendice A**.
3. Con provvedimento della Giunta Comunale ed in linea con gli eventuali provvedimenti regionali, l'Amministrazione provvede annualmente ad adeguare il costo unitario di costruzione determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione calcolata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), fatto salvo quanto previsto all'Art. 58.
4. Conformemente a quanto proposto dalla D.C.R. 320-6862/1982 e s.m.i., il titolo edilizio relativo a costruzioni, impianti, interventi destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento redatto ai sensi dell'Art. 3, nella misura di seguito indicata:
- **4 %** per edifici di interesse turistico - ricettivo come individuati ai sensi dell'Art. 18
  - **5%** per edifici commerciali come individuati all'Art. 17
  - **9 %** per edifici a carattere direzionale come individuati all'Art. 19
5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 del

D.M. 10 maggio 1977 n. 801 che prevede l'applicazione del procedimento di cui al comma 1 anche ai locali adibiti ad attività turistico – ricettive, commerciali e direzionali qualora, in edifici a carattere prevalentemente residenziale, la superficie netta degli ambienti (“Sn”) e relativi accessori (“Sa”) valutate ai sensi dello stesso decreto, non siano superiori al 25% della superficie utile abitabile. Per le parti di uso comune il contributo si calcola in ogni caso con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

6. Ai sensi della D.C.R. 27 luglio 1982 320-6862 e s.m.i., per interventi, residenziali e non, ricadenti in aree oggetto di piani esecutivi in attuazione di convenzioni per la rilocalizzazione e ristrutturazione di attività produttive e per programmi di prioritario interesse individuato dal piano di sviluppo regionale e dalle sue articolazioni territoriali, l'aliquota da applicare al costo documentato degli interventi, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione, è del **5%**.

7. Per le attività artigianali-industriali e per le attività agricole in quanto assimilabili alle prime (con esclusione pertanto alle attività agrituristiche di cui all'Art. 18) il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 47. Costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti non costituenti nuova costruzione**

1. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.i., per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto all'Art. 3, applicando l'aliquota forfettaria fissa del **5% sul 1/3 del costo totale**.

2. Ai sensi della D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294, nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si applicano i procedimenti previsti per le nuove costruzioni (v. Art. 46), riducendo il costo di costruzione ottenuto del 20% ai sensi e nei casi previsti all'art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001

3. Con riferimento a quanto previsto dall'art. 16, comma 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei casi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) dello stesso decreto, è facoltà dell'interessato richiedere l'applicazione del calcolo ai sensi dell'Art. 46 comma 1 del presente regolamento, presentando il relativo prospetto, in sostituzione della metodologia normalmente prevista per gli interventi sugli edifici esistenti ed applicando la riduzione di cui al comma 2. In tal caso il modello di cui al D.M. 801/77 deve definire l'aliquota, la classe e la percentuale relativa all'intero edificio, applicando tuttavia l'onerosità alla porzione di edificio soggetta all'intervento oneroso.

4. Conformemente a quanto proposto dalla D.C.R. 320-6862/1982 e s.m.i., il titolo edilizio relativo a costruzioni, impianti, interventi destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento redatto ai sensi dell'Art. 3, nella misura indicata all'Art. 46 comma 4, applicando una riduzione del 20% ai sensi e nei casi previsti all'art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 48. Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie**

1. Il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, art. 8 comma 1 risulta assoggettato al pagamento del contributo per il costo di costruzione calcolato ai sensi

dell'Art. 47.

#### **Art. 49. Varianti ai titoli edilizi**

1. Le varianti ai titoli edilizi, che comportano la modificazione delle condizioni che hanno portato alla determinazione del contributo sul costo di costruzione, determinano l'adeguamento dello stesso contributo ai mutamenti anzidetti, con versamento dei relativi conguagli, in caso di credito a favore dell'amministrazione comunale, e richiamando integralmente quanto riportato all'Art. 52 in caso contrario.

2. Per i nuovi edifici residenziali, per le varianti che comportano variazione delle superfici o della classe dell'edificio ai sensi del D.M. 801/1977, si applica il costo unitario di costruzione vigente (v. Art. 46 comma 3) alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante. Si specifica che in caso di aumento delle sole superfici complessive e mantenimento della classe dell'edificio, il conguaglio da versare a favore dell'amministrazione comunale risulterà pari al prodotto fra la superficie in aumento per il costo unitario di costruzione come precedentemente determinato. Nel caso di variazione alla classe dell'edificio dovrà essere eseguito il ricalcolo del contributo sull'intero edificio utilizzando i parametri vigenti alla data di rilascio del titolo edilizio in variante e procedendo ai sensi del comma 1.

3. Il computo metrico estimativo delle opere redatto ai sensi dell'Art. 3 deve essere aggiornato sulla base versioni più recenti e vigenti dei prezzi di riferimento.

#### **Art. 50. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti**

1. Il completamento delle opere con nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti emessi, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta la corresponsione del contributo per la parte non eseguita, basato sul computo metrico degli interventi aggiornato alla data di presentazione della nuova istanza edilizia, esclusa la possibilità di qualsiasi conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

2. Nel caso in cui il completamento di cui al comma 1 riguardi nuove costruzioni residenziali, sarà in ogni caso dovuto il conguaglio, qualora positivo, calcolato sulla base dell'applicazione della procedura di cui all'Art. 46 comma 1 sull'intero edificio, con riferimento al costo unitario di costruzione aggiornato alla data di rilascio del nuovo permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della nuova istanza (in caso di D.I.A. , S.C.I.A.), detraendo gli importi a suo tempo già versati.

#### **Art. 51. Casi specifici**

1. Si richiamano, per quanto attinenti, i casi specifici riportati all'Art. 25 e segg. di cui al Titolo II per quanto concerne il versamento del contributo di costruzione complessivo. In tutti i casi summenzionati, il contributo sul costo di costruzione è sempre calcolato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della S.C.I.A. /C.I.L.A.

2. Nel caso di realizzazione di bassi fabbricati, strutture e manufatti (es. autorimesse, piscine e impianti sportivi privati, trasformazione permanente di suolo inedificato ecc.), quando non riconducibili nelle definizioni di cui all'art. 3 comma 1 lettere a, b, c, d del DPR 380/2001, il titolo edilizio comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento redatto ai sensi dell'Art. 3, applicando l'aliquota del **5 %**.

## **TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI TITOLI IN SANATORIA**

### **Art. 52. Restituzione parziale o totale del contributo**

1. Qualora vengano presentate varianti al progetto originario le quali comportino una riduzione dei relativi contributi, il concessionario ha diritto a ricevere in restituzione la differenza relativa al minor onere di urbanizzazione e contributo di costruzione, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi.
2. Qualora il costo di costruzione, determinato sulla base di computi metrici estimativi ai sensi del presente regolamento, risulti inferiore nella misura non superiore al 10% rispetto all'importo originariamente calcolato, in considerazione dell'alea estimale caratterizzante le suddette valutazioni, il titolare è comunque tenuto al completo saldo degli oneri previsti dal titolo originario.
3. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il titolare può richiedere il rimborso delle relative somme.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo III del presente regolamento.
5. In caso di Permesso di Costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale modalità rimborso delle somme pagate può essere determinato nella relativa convenzione anche in deroga al presente regolamento.
6. In caso di varianti o completamenti si faccia riferimento a quanto previsto dall'Art. 11, Art. 12, Art. 49 e Art. 50
7. Il contributo può inoltre essere restituito in caso di annullamento del titolo per vizi di legittimità al quale segua la riduzione in pristino ex. Art. 38 del D.P.R. 380/2001.
8. Non si dà comunque luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 € in considerazione delle spese istruttorie e di segreteria necessarie per accertare gli effettivi presupposti al rimborso (es. sopralluoghi, nuovi accertamenti ecc.).
9. Al di fuori delle casistiche dianzi citate non sarà riconosciuto alcun altro rimborso.
10. Qualora l'importo da restituire superi il valore di € 5.000,00 l'Amministrazione comunale può procedere alla restituzione in forma rateizzata secondo le formule previste all'Art. 4, con esclusione della necessità di garantire l'importo con fidejussione.

### **Art. 53. Maggiorazioni per il ritardato od omesso versamento del contributo**

1. In caso di mancato o ritardato versamento delle quote di contributo alle scadenze, come stabilite ai sensi dell'Art. 4, saranno applicate le maggiorazioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e più precisamente:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 % qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 gg. (centoventi giorni);
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 % quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg. (sessanta giorni) ossia da 121 a 180 gg. di ritardo;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 % quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg. (sessanta giorni) ossia da 181 a

240 gg. di ritardo;

Superato il ritardo di cui al precedente punto c) saranno applicati i tassi legali sulle somme da corrispondere, incluse le maggiorazioni.

2. L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad avvisare il titolare in merito alla scadenza dei pagamenti di cui all'Art. 4 e delle progressioni temporali sopra riportate.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune può procedere in via coattiva, anche ai sensi del RD. 639/1910, al recupero del contributo, delle relative sanzioni ed interessi legali ed ad applicare gli interessi di mora.

5. Per importi superiori a 5.000 €, le sanzioni previste al presente articolo possono essere rateizzate, su richiesta dell'interessato, con ratei mensili / bimestrali / trimestrali o semestrali, per un periodo di rateizzazione non superiore a 18 mesi, previa presentazione di apposita fidejussione a copertura del debito, e saranno applicati i tassi di interesse esistenti al momento del calcolo dei ratei da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 54. Permessi di costruire in sanatoria**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36 e 36 bis è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo come di seguito richiamato:

Sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001:

- nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia;

- nel caso di gratuità dell'intervento a norma di legge, in misura pari a quella prevista per gli interventi onerosi di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/2001 (con esclusione delle opere di cui all'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per cui il contributo non è comunque dovuto).

Sanatoria art. 36bis D.P.R. 380/2001 (art. 36 bis comma 5 lett. "a"):

- nel caso l'intervento risulti oneroso, in misura doppia, con ulteriore incremento del 20 % in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 del D.P.R. 380/2001; non si applica l'incremento del 20 % nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

2. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Nell'ipotesi di totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, l'oblazione è calcolata con riferimento all'intera opera oggetto del permesso.

4. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire e lo stato di fatto delle opere, determinandone i relativi importi attraverso l'assimilazione delle stesse ad interventi di demolizione e di costruzione<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Si riportano alcuni esempi: 1) la diversa disposizione di un' apertura deve essere computata considerando il costo dell'intervento necessario per procedere al ripristino (tamponamento) dell' apertura originariamente prevista in progetto e quello per la realizzazione di quella effettivamente realizzata; 2) la differente esecuzione di un rivestimento deve essere computato considerando il costo dell'intervento per procedere alla rimozione del rivestimento previsto a progetto e quello per la realizzazione del rivestimento effettivamente realizzato.

5. Ai sensi del comma 1, per gli interventi ordinariamente non onerosi saranno applicate le metodologie di calcolo previste per quelli onerosi come meglio specificato ai titoli II e IV del presente regolamento.

6. Le oblazioni previste al presente articolo devono essere corrisposte prima del rilascio del permesso di costruire: possono tuttavia essere rateizzate, su richiesta dell'interessato, per gli importi e con le medesime modalità previste all'Art. 4. In tali casi il provvedimento di accertamento edilizio potrà essere emesso a seguito del pagamento della prima rata e previa presentazione delle garanzie fideiussorie sulle somme ancora da riscuotere.

8. Nel caso di fabbricati artigianali-industriali di cui all'Art. 16, per la determinazione del contributo sul costo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria si applicano le disposizioni previste all'Art. 46 per le destinazioni commerciali.

9. Nel caso di interventi realizzati da enti ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la determinazione del contributo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria, si applicano le disposizioni previste per le attività artigianali-industriali di cui all'Art. 16, per quanto assimilabili.

10. Nel caso di interventi realizzati in zona agricola da o per imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la determinazione del contributo di costruzione sui titoli abilitativi in sanatoria, si applicano le disposizioni previste dal presente regolamento per gli interventi agricoli onerosi.

#### **Art. 55. S.C.I.A. in sanatoria**

1. Nei casi di cui all'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 l'oblazione è calcolata come previsto al punto "b" del comma 5 del suddetto articolo ossia pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della S.C.I.A. o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Al fine della determinazione degli importi di cui all'art. 36bis comma 5 lett. "b" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla S.C.I.A. dovrà comunque essere sempre allegato il computo metrico degli interventi redatto secondo le prescrizioni di cui all'Art. 3 del presente regolamento.

2. La sanatoria di opere abusive implicherà infatti in ogni caso il pagamento di un importo minimo corrispondente al contributo di costruzione, nel caso l'intervento non risulti oneroso ai sensi di legge e regolamento, pari invece al doppio dello stesso contributo, nel caso di intervento oneroso, calcolati con le modalità previste all'Art. 54 nel caso di Permessi di Costruire, fatti salvi i massimali riportati al comma 1.

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti, per i seguenti interventi di modesta entità per cui non si ritiene vi sia un apprezzabile aumento del valore venale dell'immobile, sarà applicata l'oblazione minima prevista all'art. 36bis comma 5 lett. "b" del D.P.R. 380/2001:

- aumento della superficie calpestabile SCa inferiore al doppio delle tolleranze previste all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;

- opere pertinenziali e comunque tali da non comportare un significativo aumento del valore venale (es. recinzioni, pensiline, arredi senza aumento di superfici agibili, modifiche di prospetto, sistemazioni esterne non comportanti aumento del valore venale).

4. Nei casi diversi da quelli riportati al comma 3, la determinazione della sanzione,

qualora non altrimenti stabilita dall'Agenzia del Territorio, sarà proporzionale all'aumento del valore venale definito dall'Agenzia del Territorio utilizzando la seguente formula:

Valore oblazione = Incremento % del valore venale \* (Valore massimo oblazione - Valore minimo oblazione) + Valore minimo oblazione, rispettando ovviamente il Valore massimo applicabile.

Qualora l'aumento del valore venale sia determinato dall'Agenzia del Territorio in termini assoluti, l'incremento percentuale sarà determinato sulla base dei valori medi commerciali del fabbricato disponibili presso l'osservatorio del mercato immobiliare.

#### **Art. 56. Fiscalizzazione art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2021**

1. Ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001, nel caso di difformità parziali al permesso di costruire od alla SCIA ex art. 23 c.1, 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 triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2. Nel caso di edifici ad uso residenziale si applicherà pertanto il foglio di calcolo riportato in appendice D al presente regolamento.

#### **Art. 57. Altri adempimenti in merito ai titoli in sanatoria e sanzione paesaggistica**

1. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di mancato pagamento dell'oblazione e conseguente rigetto del titolo in sanatoria, di procedere con i provvedimenti di legge aventi natura sanzionatoria o ripristinatoria.

2. Qualora l'istanza per l'ottenimento del titolo in sanatoria ai sensi dei precedenti articoli sia accompagnata da domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 o dell'art. 36 bis comma 5bis del D.P.R. 380/2001, il compunto metrico degli interventi di cui all'Art. 3 dovrà essere redatto suddividendolo fra opere esterne ed opere interne ai fini del calcolo delle rispettive sanzioni ed oblazioni.

3. La sanzione paesaggistica succitata è calcolata e corrisposta come previsto dall'apposito Regolamento comunale in materia: è possibile tuttavia procedere, su richiesta dell'interessato, con pagamento rateizzato secondo le stesse modalità previste per i titoli edilizi in sanatoria ai sensi dell'Art. 54."

## TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E COMUNI

### **Art. 58. Disposizioni transitorie**

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i.
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti comunali, applicando inoltre le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 – 8294 (v. **APPENDICE A**), riconducendo le suddette aliquote.
3. Con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale sono definite le condizioni ed i casi di applicazione del contributo straordinario di cui all'art. Art. 34; tale provvedimento sarà da ritenersi parte integrante del presente regolamento.

## APPENDICE A

D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

(ESTRATTO)

**Allegati:**

- G Costo costruzione edifici residenziali.  
 a Aliquote e parametri (tabella).  
 b Sviluppo applicativo (tabella).

Disciplina del contributo di costruzione - Allegato G / a										
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI										
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)		Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri
I - V	A1	5%	Unifamiliar e bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	if < 1 mc./mq.	D1 1,10
VI - VIII	A2	6%							1 < if < 2 mc./mq.	D1 1,00
IX - X	A3	8%	Condomini ale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	if > 2 mc./mq.	D1 1,10
XI	A4	12%								

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

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 4 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione - Allegato G / b													
SVILUPPO APPLICATIVO (*)													
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00	1,00	1,00	5,00	
				A2 = 6					5,94			5,40	
				A3 = 8					7,92			7,20	
				A4 = 12					11,88			10,80	
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5					5,50			5,00	
				A2 = 6					6,60			6,00	
				A3 = 8					8,80			8,00	
				A4 = 12					12,00			12,00	
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario		%	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6		7=1x2x3x6	
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,44	1,00	1,00	5,00	
				A2 = 6					6,53			5,94	
				A3 = 8					8,71			7,92	
				A4 = 12					12,00			11,88	
		Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5					6,05			5,50	
				A2 = 6					7,26			6,60	
				A3 = 8					9,68			8,80	
				A4 = 12					12,00			12,00	

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

**COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE: aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT sul costo di costruzione - vedasi Delibere Comunali**

## **APPENDICE B**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA COMUNITARIA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE.**

**COMUNE DI BARDONECCHIA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila\_\_\_\_\_addì\_\_\_\_\_del mese di\_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor\_\_\_\_\_ notaio in\_\_\_\_\_

**[opzione]**

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor\_\_\_\_\_

Sono personalmente comparsi i signori:

A) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del servizio Tecnico del Comune di Bardonecchia competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**[opzione]**

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ resident\_ in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia di Torino), individuata a\_\_ mappal\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T., di mq \_\_\_\_\_;

**[ovvero ]**

il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ resident\_ in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di - \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_ con sede\_ in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia di Torino), individuata a\_\_ mappal\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T., di mq \_\_\_\_\_;

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio **[ovvero Segretario comunale]** sono certo, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 36/2023 è indicato come "Codice", mentre il "Regolamento comunale in materia di contributo di costruzione e realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo" è indicato come "Regolamento comunale".

**PREMESSO**

1) che in data \_\_\_\_\_ con nota registrata al prot. n. \_\_\_\_, il proponente ha presentato istanza per l'ottenimento di permesso di costruire per la realizzazione di \_\_\_\_\_ (P.E.n. \_\_\_/\_\_\_);

2) che si è convenuto di procedere con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione \_\_\_\_\_ a favore dell'esecuzione di opere di urbanizzazione \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 13 comma 7 e Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 (Codice) **[ovvero]** dell'2bis del D.P.R. 380/2001;

3) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati per parte non già di proprietà del Comune e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione **[modificabile in caso di procedure espropriative in atto o da attuare];**

4) che gli immobili di cui alla presente convenzione, oggetto delle opere, hanno una superficie totale territoriale di mq. \_\_\_\_\_ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

**[opzione]** e nel Piano attuativo \_\_\_\_\_ approvato con delibera di \_\_ n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ avente ad oggetto \_\_\_\_\_ sono classificati come segue:

- zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq \_\_\_\_\_,

- classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica \_\_\_\_\_ per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- 5) che sull'area gravano i seguenti vincoli: \_\_\_\_\_
- 6) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- 7) che il progetto \_\_\_\_\_ delle opere di urbanizzazione a scomputo in oggetto è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni pareri: \_\_\_\_\_;
- 8) che il progetto \_\_\_\_\_ delle opere di urbanizzazione a scomputo in oggetto è stato approvato dall'Amministrazione comunale con delibera di \_\_\_ n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1. PREMESSE**

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2. OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla progettazione, affidamento, realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel Piano attuativo \_\_\_\_\_/ PdC \_\_\_\_\_ come meglio descritte negli elaborati di cui al successivo ART. 3.

2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle aree ed opere realizzate ovvero fino all'avvenuto asservimento all'uso pubblico e, comunque, entro i termini massimi previsti per la garanzia delle opere realizzate.

### **ART. 3. DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto di fattibilità tecnico economica (PTFE) è delle opere di urbanizzazione composto dai seguenti elaborati è riportato in copia allegata alla lettera \_\_\_ della presente convenzione:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche(idrogeologiche, idrauliche, geotecniche);
- rilievi plano-altimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- elaborati grafici;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- calcoli delle strutture e degli impianti;
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- piano particellare di esproprio
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza e con riportato il totale delle voci soggette a scomputo.
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- cronoprogramma lavori
- piano di manutenzione annuale delle opere a verde con computo metrico estimativo  
**[elenco modificabile in funzione della complessità dell'intervento]**

#### **ART. 4. PROGETTAZIONE, VERIFICA, PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

1. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il PFTE ai fini dell'espletamento delle eventuali procedure di cui all'allegato I.12 del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo, a propria cura e spese, a semplice richiesta del Comune.

2. Il progetto esecutivo (PE) dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo, senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione. Le varianti al progetto comporteranno la necessità di modificare e integrare la presente convenzione nei seguenti casi: **[definire le varianti che portano all'obbligo di modifica della convenzione ]**.

3. Il PE deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

4. Il proponente dovrà sottoporre a verifica e validazione il PE, a propria cura e spese, entro 30 giorni dalla consegna da parte del professionista **[oppure]** Il Comune sottoporrà il PE a verifica a spese del proponente.

5. Il proponente si assume l'obbligo di nominare a suo carico e spese il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 81/2008 nonché le altre figure professionali necessarie per la progettazione, realizzazione e collaudo delle opere. Il collaudatore, qualora non coincidente con il Direttore dei Lavori, sarà individuato dal comune e nominato dal proponente.

6. Nel caso debbano attivarsi o perfezionarsi procedimenti di natura espropriativa, il proponente si assume l'obbligo, a propria cura e spese, di:

a) mettere a disposizione del Comune l'assistenza tecnica necessaria ad attivare e concludere le procedure espropriative ed a farsi carico di tutte le spese, nessuna esclusa, compreso il pagamento delle indennità di esproprio nei confronti delle ditte espropriate;

b) individuare e nominare le figure professionali di comprovata esperienza e di supporto ed assistenza nei confronti del Comune nelle procedure di cui al punto a, redigendo le bozze degli atti, complete delle informazioni e dati riguardanti gli immobili e le ditte interessate, compresi i piani particellari, gli stati di consistenza, gli estimi e quant'altro necessario ai fini del procedimento;

c) acquisire e/o far acquisire gli immobili oggetto della procedura di esproprio in via bonaria nei casi previsti dalla normativa vigente, fatti salvi i rimborsi e le coperture delle spese di cui ai punti a e b succitati.

Il proponente solleva inoltre il Comune da qualunque responsabilità derivante da errori od omissioni nella predisposizione degli atti tecnico-amministrativi predisposti dai tecnici individuati ai sensi dei punti sopra riportati **[modificabile secondo esigenze amministrative]**.

#### **ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il proponente assume l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto, qui di seguito descritte:

---

##### **[opzione]**

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria all'atto del rilascio del permesso di costruire secondo le modalità previste nel Regolamento comunale, fatto salvo quanto eventualmente disposto all'ART. 7 in termini di compensazione degli oneri.

#### **ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare, a proprie spese, le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto, qui di seguito descritte:

---

**[opzione]**

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio del permesso di costruire secondo le modalità previste nel Regolamento comunale, fatto salvo quanto eventualmente disposto all'ART. 7 in termini di compensazione degli oneri.

**ART. 7. IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.**

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e quadro economico del progetto, i seguenti:

a-Importo dell'opera comprensivo di importo lavori, spese tecniche, IVA (come meglio definito nel Regolamento comunale) ai fini della verifica scomputo con gli oneri di urbanizzazione:

a1- urbanizzazione primaria Euro \_\_\_\_\_

a2- urbanizzazione secondaria Euro \_\_\_\_\_

Per complessivi Euro \_\_\_\_\_

b- Importo dei soli lavori, ai fini della verifica delle soglie comunitarie:

b1- urbanizzazione primaria Euro \_\_\_\_\_

b2- urbanizzazione secondaria Euro \_\_\_\_\_

Per complessivi Euro \_\_\_\_\_

c- Importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio privato ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, rientranti nella voce a1, ovvero di urbanizzazione secondaria realizzate in immobili privati, con intervento privato prevalente sotto il profilo dimensionale, la cui realizzazione risulta inscindibile da quest'ultimo e rientranti nella voce a2:

c1- urbanizzazione primaria Euro \_\_\_\_\_

c2- urbanizzazione secondaria in immobili privati Euro \_\_\_\_\_

d- Importo delle opere di urbanizzazione non sottoposte a scomputo (cd. aggiuntive)

d1- urbanizzazione primaria Euro \_\_\_\_\_

d2- urbanizzazione secondaria Euro \_\_\_\_\_

2. Gli importi degli oneri di urbanizzazione dovuti dal proponente per l'intervento edilizio/urbanistico ,secondo le tabelle comunali vigenti, sono desumibili dal seguente prospetto (Pratica Edilizia n. \_\_\_/\_\_\_):

- superficie/volumetria totale oggetto del permesso di costruire \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ euro/m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>, per un onere di urbanizzazione primaria di Euro \_\_\_\_\_.

- superficie/volumetria totale oggetto del permesso di costruire \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ euro/m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>, per un onere di urbanizzazione secondaria di Euro \_\_\_\_\_.

Per un totale di Euro \_\_\_\_\_.

**[opzione interventi diretti]** 3. In considerazione che l'importo totale delle opere di urbanizzazione risulta superiore alla somma degli oneri 1° e 2° tabellari per una differenza in eccesso pari a Euro \_\_\_\_\_ e rilevato quindi il divario economico fra il costo delle opere e gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 37 del Regolamento comunale, si conviene di applicare il principio della compensazione e quindi che gli oneri di urbanizzazione \_\_\_\_\_ vengano scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione \_\_\_\_\_ per un importo di Euro \_\_\_\_\_.]

**[opzione SUE]** 3. In considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione primaria superano le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, ai sensi dell'art. 37 del Regolamento comunale, si conviene di applicare il principio della compensazione e quindi che gli oneri di urbanizzazione secondaria vengano scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di Euro \_\_\_\_\_.]

4. Ne consegue che, risultando il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare inferiore all'importo dei relativi oneri, ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, si applicherà quanto previsto nel Regolamento comunale ed in particolare:

- il relativo conguaglio pari a euro \_\_\_\_\_ di urbanizzazione \_\_\_\_\_ sarà versato ai fini del rilascio del titolo abilitativo secondo quanto previsto dal Regolamento comunale;

#### **[opzione]**

4. Ne consegue che, risultando il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superiore all'importo dei relativi oneri, ai sensi del Regolamento comunale, il proponente è comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza pretese di conguaglio a carico del Comune.

5. Preliminarmente o contestualmente al collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e delle spese sostenute, come meglio precisato nel Regolamento comunale e, qualora il valore risulti inferiore all'importo degli oneri da versare, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso. In caso contrario, nulla sarà dovuto da parte del Comune.

#### **ART. 8. NOMINA DEL RUP.**

1. Il Comune provvederà alla nomina del RUP ai sensi del Codice che, nel caso di applicazione dello stesso, seguirà la fase di affidamento, realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione in oggetto.

2. Il RUP provvede, tra l'altro, nel caso di applicazione del Codice, a:

- a) avviare e definire le procedure di aggiudicazione, anche avvalendosi della Centrale Unica di Committenza;
- b) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266);
- c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, alla BDAP;
- d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010 e s.m.) e sulla sicurezza dei cantieri (D.Lgs. 81/2008).

#### **ART. 9. AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **[opzione 1, opere di urbanizzazione escluse dall'applicazione art. 16 comma 2bis del TUED]**

1. Il Comune procederà all'affidamento dei lavori ai sensi dell'art.39 del regolamento comunale in materia e secondo i disposti dell'allegato I.12 del Codice.

##### **[opzione 2, ove si tratti di sole opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 bis del TUED]**

1. Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, il proponente realizzerà direttamente le opere ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, anche avvalendosi di imprese qualificate come previsto nel regolamento comunale.

Nel caso di affidamento a terzi di parte delle opere di urbanizzazione, il proponente dovrà dichiarare al Comune, con dichiarazione di atto notorio emessa ai sensi del D.P.R. 445/2000, la sussistenza in capo all'affidatario dei requisiti tecnico-economico finanziari come previsti dal Codice contratti, indipendentemente dalla sua applicazione, riservandosi il Comune, successivamente, di verificare quanto dichiarato. Dovrà essere inoltre trasmessa al Comune copia della documentazione contrattuale fra proponente ed affidatario nonché, a fine lavori, la documentazione prevista all'ART. 10 comma 7.

#### **ART. 10. ESECUZIONE - DIREZIONE DEI LAVORI – VARIANTI AL PROGETTO**

1. Il proponente dovrà nominare, a suo carico e spese, il Direttore dei Lavori ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nonché le altre figure professionali necessarie per intervenire nelle fasi di realizzazione

delle opere. Il Comune individuerà il Collaudatore che sarà nominato dal proponente ed i relativi onorari saranno a carico di quest'ultimo.

2. Il proponente si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione nel termine massimo previsto dal cronoprogramma lavori e comunque entro i termini previsti all'ART. 11, fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse in considerazione dell'entità e complessità delle opere ed in considerazione di fatti e circostanze non imputabili al proponente od all'esecutore dei lavori.

3. Le varianti in corso d'opera che si renderanno eventualmente necessarie saranno sottoposte all'approvazione e validazione del Comune, previa presentazione di apposita istanza di premesso di costruire in variante, e dovranno riportare la necessaria documentazione progettuale ai sensi del Regolamento comunale, compresi il nuovo computo metrico e quadro economico dell'intervento, secondo le regole dettate dal Codice Contratti e suoi regolamenti attuativi.

4. Le varianti al progetto comporteranno inoltre la necessità di modificare e integrare la presente convenzione nei seguenti casi:

**[definire le varianti che portano all'obbligo di modifica della convenzione ].**

5. Ogni Stato di Avanzamento Lavori redatto dal Direttore dei Lavori sarà trasmesso in copia all'Amministrazione Comunale. Si conviene che, indipendentemente dai rapporti contrattuali fra Stazione appaltante ed aggiudicatario dei lavori, il proponente invii al Comune un resoconto sull'avanzamento dei lavori di urbanizzazione almeno semestrale: il resoconto dovrà contenere una relazione dettagliata sullo stato di avanzamento delle opere e la specificazione delle opere ancora da eseguire.

6. Il proponente, tramite del Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune le sospensioni e riprese dei lavori, fornendo a quest'ultimo ogni informazione utile o rilevante al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto dei termini e modalità procedurali.

7. Il proponente è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nell'opera.

8. Al termine dei lavori dovranno essere consegnati al Comune tutti i documenti contabili e le fatture quietanziate, compresa la documentazione prevista all'ART. 12, al fine di individuare e verificare l'onere complessivo dei lavori e delle spese tecniche e procedere ai sensi dell'ART. 7.

9. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere in progetto, rimane a carico esclusivo del proponente.

#### **ART. 11. TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI PRIVATI**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro il termine di \_\_\_ anni dal rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio e comunque non oltre \_\_\_ anni dalla sottoscrizione della presente **[prevedere eventuale programmazione scadenze per lotti esecutivi]**.

2. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi ultimi.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate entro il termine di \_\_\_ anni dal rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio e comunque non oltre \_\_\_ anni dalla sottoscrizione della presente **[prevedere eventuale programmazione scadenze per lotti esecutivi]**.

4. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria utili alla funzionalità degli edifici medesimi ai sensi del comma 2. E' facoltà del Comune accettare la presentazione di un Certificato di Regolare esecuzione provvisorio e parziale, a firma del

Direttore dei Lavori, avente ad oggetto le opere di cui al presente comma, ai fini dell'emissione di un certificato di agibilità parziale/provvisorio. Nel caso di applicazione del Codice sono comunque fatte salve le disposizioni dell'art. 116 del Codice medesimo.

5. In caso di ritardo nell'esecuzione degli interventi si applicheranno le sanzioni e penali previste all'ART. 14.

## **ART. 12. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE / ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO**

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del proponente.

2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il proponente, il Comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

3. Il collaudatore finale è individuato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta, ed è nominato dal proponente con spese a suo carico. In caso di opere strutturali sottoposte a collaudo, il collaudatore statico, avente i requisiti previsti dalla legge, dovrà essere nominato dal proponente contestualmente alla denuncia strutturale ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001. E' facoltà del Comune acconsentire, nei casi previsti dal Codice, in sostituzione al collaudo tecnico -amministrativo, la redazione del Certificato di regolare Esecuzione (CRE) da parte del Direttore dei Lavori. E' facoltà del Comune, in base alla complessità e tipologie delle opere, richiedere la nomina di un collaudatore in corso d'opera. Il proponente si obbliga a trasmettere al Comune una copia dell'incarico professionale conferito al collaudatore. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto ed i relativi costi restano ad esclusivo carico del proponente.

4. Prima o contestualmente al collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori ed a spese del proponente, dai seguenti documenti:

a - elaborati di "as built" (formato cartaceo e magnetico) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi;

b - il conto finale delle opere comparato rispetto alle previsioni di progetto ( c.m.e. e q.e.);

c - un piano di manutenzione redatto ai sensi della legislazione vigente;

d - le dichiarazioni di conformità/collaudi degli impianti corredati dagli schemi funzionali/progetti di as-built;

e - i certificati di qualità e le schede tecniche dei materiali e manufatti posti in opera;

f - i collaudi tecnici e le verifiche in corso d'opera;

g - una documentazione fotografica esaustiva delle opere, con particolare riferimento alle parti non più ispezionabili;

h - la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per il frazionamento catastale e le pratiche di voltura a favore dell'Amministrazione comunale presso l'agenzia delle Entrate e la conservatoria dei registri immobiliari.

Il proponente dovrà inoltre trasmettere la documentazione prevista all'ART. 10 comma 7.

In mancanza di tale documentazione il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'approvazione degli atti di collaudo e, previa diffida al titolare, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, avvalendosi eventualmente di tecnici incaricati allo scopo, a spese del proponente, anche attraverso l'escussione della fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere.

5. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune. Nel caso di realizzazione di sottoservizi (acquedotti, fognature, gas ecc.) Il Comune si riserva la possibilità di fare eseguire, ai fini del collaudo, video-ispezioni o prove di tenuta, avvalendosi dei rispettivi gestori delle reti: le relative spese sono a carico del proponente.

6. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Comune per l'approvazione, nonché al RUP nominato dal proponente. Nel caso di CRE i termini succitati si intendono dimezzati.

7. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

8. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'ART. 13.

9. Fino alla cessione/assoggettamento all'uso pubblico delle aree la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà in capo al proponente o suoi aventi causa.

10 Il Certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi 2 anni dalla data di emissione dello stesso: decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente e definitivamente approvato. Il proponente è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

11. Le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e come individuate nella documentazione progettuale, dovranno essere trasferite a titolo gratuito ovvero assoggettate ad uso pubblico con rogito notarile entro 3 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, ciò anche ai fini dello svincolo delle polizze fideiussorie di cui all'ART. 13. A tal fine il proponente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc). Contestualmente all'atto di rogito di cui al presente comma, le previsioni di cui ai commi 12 e 13 potranno essere riviste, previo accordo fra le parti, anche a seguito di mutate esigenze e motivazioni di pubblico interesse.

#### **[opzione]**

11. Il proponente, contestualmente alla presente convezione, cede al Comune a titolo gratuito e assoggetta all'uso pubblico le aree individuate al comma 12, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 13. Il Comune concede contestualmente e temporaneamente al proponente le suddette aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, risultando il proponente unico responsabile della gestione delle stesse fino ad avvenuto collaudo degli interventi.

12. Con riferimento al comma 11 si riporta il seguente schema relativo alla cessione / assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle relative opere:

- area individuata alla lettera /numero \_\_\_ nella tavola \_\_\_ allegata alla presente convenzione: \_\_\_ mq da assoggettare all'uso pubblico / dismettere al patrimonio comunale;
- area individuata alla lettera /numero \_\_\_ nella tavola \_\_\_ allegata alla presente convenzione: \_\_\_ mq da assoggettare all'uso pubblico / dismettere al patrimonio comunale;

13. Con riferimento alle aree e alle opere individuate al comma 12, a seguito della cessione/assoggettamento delle aree e delle opere, le competenze in termini di manutenzione delle opere e delle aree sono riportate nel seguente prospetto:

- area individuata alla lettera /numero \_\_\_ nella tavola \_\_\_ allegata alla presente convenzione: manutenzione ordinaria a carico di \_\_\_\_\_ e straordinaria a carico di \_\_\_\_\_;
- area individuata alla lettera /numero \_\_\_ nella tavola \_\_\_ allegata alla presente convenzione: manutenzione ordinaria a carico di \_\_\_\_\_ e straordinaria a carico di \_\_\_\_\_;

14 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione / assoggettamento all'uso pubblico delle aree al Comune sono poste a carico del proponente.

15. A seguito dell'approvazione degli atti di collaudo e del trasferimento /assoggettamento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'ART. 13, fatto salvo quanto previsto al comma 17.

16. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo ART. 13 potrà svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna, con le modalità previste allo stesso articolo.

17. Fatto salvo quanto previsto al comma 13, gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al proponente fino al momento in cui le stesse sono trasferite in proprietà o uso del Comune. In caso di realizzazione di opere a verde, dopo il certificato di collaudo provvisorio, indipendentemente dal trasferimento delle aree al Comune, il proponente assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime per un periodo di 4 anni. In tal caso è facoltà del Comune mantenere a proprio favore la garanzia di cui all'ART. 13 per il periodo suddetto e per un importo massimo corrispondente all'ammontare delle opere a verde e del costo di manutenzione come stabiliti negli elaborati di progetto.

### **ART. 13. GARANZIE - INADEMPIMENTI.**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il proponente consegna / ha consegnato al rappresentante del Comune apposita garanzia fideiussoria rilasciata da \_\_\_\_\_, di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal quadro economico progettuale, maggiorato del 10%, come previsto all'art. 37 del Regolamento comunale e dunque per complessivi Euro \_\_\_\_\_.

2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

3. Ancorché la garanzia per l'esecuzione delle opere sia commisurata all'importo delle medesime, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, comprese le mancate od insufficienti cessioni di aree, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, coprendo anche i danni comunque derivanti nel periodo di mantenimento delle opere e le insolvenze da sanzioni amministrative, le spese sostenute dall'Amministrazione per il ripristino dei danni causati dalle attività di cantiere e sulle strade comunali causati dal passaggio dei mezzi d'opera. Il proponente autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione e, comunque, potrà essere svincolata solo a seguito di collaudo favorevole dei lavori e solo a seguito la dismissione/assoggettamento all'uso pubblico delle aree al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo emessa dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione.

5. Il sottoscritto ufficiale rogante da atto che le predette disposizioni sono contenute nelle clausole della polizza fideiussoria e che la stessa risulta rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta del Comune 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 la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

6. Ove il promotore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione.

7. Il Comune provvederà comunque all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del proponente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune, oltre le rivalutazioni da applicarsi sugli elenchi prezzo utilizzati nel c.m.e. a decorrere dalla data prevista di consegna dei lavori;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate: in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente, nei termini stabiliti, all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune o dal Collaudatore, oltre le rivalutazioni da applicarsi sugli elenchi prezzo utilizzati nel c.m.e. a decorrere dalla data prevista di consegna dei lavori;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al proponente dalla presente convenzione: in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente, nei termini stabiliti, all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune.

**[ove si tratti di sole opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 bis del TUED]**

8. Nel caso di affidamento a terzi il proponente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà richiedere all'esecutore una fideiussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dei lavori.

9. Il proponente potrà richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, per fasi salienti ovvero in caso di consegna parziale anticipata delle opere: tale riduzione non può comunque essere superiore all'80% fino al collaudo delle opere. Ogni richiesta dovrà essere accompagnata da apposito Certificato di Regolare Esecuzione parziale a firma del Direttore dei lavori, corredato dalla documentazione di cui all'ART. 12 comma 4 lettere d, e, f, g relativamente alle parti eseguite. Il proponente dovrà tuttavia mantenere garantito un importo pari al valore della manutenzione delle opere a verde per un periodo di anni 4 come quantificato nel piano di manutenzione.

10. Al momento della presa in carico di ogni opera, il proponente dovrà presentare al Comune la relativa polizza indennitaria decennale per un massimale pari a Euro \_\_\_\_\_ a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. Il proponente resta responsabile dei difetti di costruzione e della cattiva qualità dei materiali impiegati, riscontrati all'atto del collaudo definitivo e comunque per tutto il periodo previsto dalla polizza indennitaria decennale.

**ART. 14. RESPONSABILITÀ – PENALI - SANZIONI**

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente. La verifica dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di aggiudicazione e realizzazione delle opere.

2. Il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, il proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte del proponente degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e nella L.R. 56/77 e s.m.i..

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un determinato e congruo termine scaduto il quale, senza che il proponente abbiano ottemperato, potrà procedersi ai sensi del dell'ART. 13.

6. Nel caso di ritardo nella realizzazione, il proponente è assoggettato ad una penale pecuniaria pari al \_\_\_ % dell'importo netto dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo di progetto, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo alla scadenza prevista all'ART. 11, fino ad una penale massima del \_\_\_ %.

7. Nel caso di perdurante ritardo nella realizzazione dell'opera che ha determinato l'applicazione della penale massima di cui al comma precedente, scaduto l'ulteriore termine di diffida ad adempiere, il Comune avvia il procedimento di riscossione della garanzia fideiussoria di cui all'ART. 13, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

## **ART. 15. ESECUZIONE SOSTITUTIVA ED ECCEZIONI**

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando egli vi abbia provveduto con grave ritardo ed il Comune l'abbia messi in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltreché l'incameramento della garanzia di cui all'ART. 13 e la penale convenzionale di cui all'ART. 14.

2. Con la presente convenzione il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

3. Per quanto concerne agli obblighi per la progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, fanno eccezione le opere da realizzare a cura dei concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche di settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento od in virtù di concessione od altro provvedimento; tali opere possono essere progettate, realizzate collaudate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente. I progetti esecutivi delle opere di diretta competenza del proponente devono tenere conto delle suddette opere in termini di localizzazione, interferenza ed integrazione.

## **ART. 16. VIGILANZA COMUNALE**

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori, il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rispetto delle prescrizioni di progetto e dell'esecuzione dei lavori secondo la regola dell'arte.

4. Il Comune si riserva il diritto di sospendere i lavori in caso di gravi inadempimenti ed in violazione della normativa volta a contrastare la criminalità mafiosa.

## **ART. 17. CLAUSOLE FINALI E RINVII**

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del proponente. Parimenti sono a carico del proponente tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune o l'asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere, per le pratiche catastali e la registrazione degli atti, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari, con particolare riferimento al Regolamento comunale.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

## APPENDICE C

### DICHIARAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI

(Art. 3 del Regolamento)

Con riferimento all'art. 3 del Regolamento, il computo-metrico dell'intervento, dovrà essere accompagnato con apposita dichiarazione di asseverazione (da riportare in coda all'elaborato prima del timbro/firma), riportando le seguenti:

**“Il sottoscritto progettista delle opere, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000), sotto la sua personale responsabilità ed ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, assevera e certifica che il presente computo metrico estimativo riporta puntualmente e fedelmente i costi delle opere edilizio – impiantistiche previste nel progetto municipale ed è stato redatto conformemente a quanto previsto all'art. 3 del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione”**

Si rileva che la mancanza di tale asseverazione in coda ai c.m.e. potrà comportare il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rifiuto dell'istanza.

## APPENDICE D

### D.P.R. 380/01 ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. 355 del 27/10/2015)

agg.marzo 2025

<b>PE</b>	
-----------	--

<b>SOGGETTO</b>	
-----------------	--

<b>UBICAZIONE</b>	
-------------------	--

per vani con h. < 1,70 si detrae dalla superficie della stanza il

non si applica alcun coepp se lo stato di conservaz. è

**TABELLA 1 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE**

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70 (mq. 71,96 netti)				1,00	
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	
Unità inferiore a mq. 46 (*)				1,20	
Autorimesse singole				0,50	
Posto macchina in comune				0,20	
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25	
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	

(\*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00

**Totale Superf. Convenzionale: mq. 0,00**

**TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A" )

COSTO BASE (Euro / mq.) <small>(ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)</small>	TIPOLOGIA (categoria Catastale) <small>(introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)</small>  <small>(es. A2)</small>	DEMOGRAFIA abitanti <small>(Comune di Bardonecchia &lt; 10.000 quindi coeff. = 0,80)</small>	UBICAZIONE zona <small>(introdurre zona e relativo coeff.)</small>  <small>(es. 3 - PERIFERIA)</small>	LIVELLO piano <small>(introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3</small>	VETUSTA' anni <small>(introdurre anni vetustà e relativo coeff)</small>  <small>(es. 50 anni)</small>	CONSERVAZ. stato <small>(introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)</small>  <small>(es. NORMALE)</small>	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
748,863		0,80					<b>0,00</b>

**TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE**

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE
0,00	0,00	<b>0,00</b>

**TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT**

COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi) <small>(aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)</small>	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
0,00	inserire % <small>vd conteggio a parte (1)</small>	#VALORE!

**TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE**

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
X 3 = €	#VALORE!

NOTE

(1) ultima rilevazione ISTAT mese di inserire mese

Bardonecchia, li

TIPOLOGIA				DEMOGRAFIA	
TIPO ABITAZIONI		CATEGORIA CATASTALE	COEFF.	ABITANTI COMUNE	COEFF
Signorili		A1	2,00	Superiori a 400.000	1,20
Civili		A2	1,25	Superiori a 250.000	1,10
Economiche		A3	1,05	Superiori a 100.000	1,05
Popolari		A4	0,80	Superiori a 50.000	0,95
Ultrapopolari		A5	0,50	Superiori a 10.000	0,90
Rurali		A6	0,70	<b>Fino a 10.000</b>	<b>0,80</b>
Villini		A7	1,40		
Alloggi tipici dei luoghi		A11	0,80		
<b>Bardonecchia</b>					
<b>(*) UBICAZIONE</b> (*) vedasi planimetria del Comune di Bardonecchia					
COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Fossano escluso)		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole (AG)		0,85	Agricole		0,85
Edificate periferiche (Rsc, Albc, ARTc, ZT)		1,00 (*)	Centro edificato		1,00 (*)
Fra periferia e centro storico		-	----		---
Zone di pregio		-	----		---
Centro Storico (A, AA)		1,10 (*)	Centro Storico		1,10 (*)
(*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dal Consiglio comunale è dello 0,90					
<b>(*) VETUSTA'</b> (*) anni successivi a quello di costruzione					
ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.	<b>LIVELLO DI PIANO</b>	
<b>da 1 a 5</b>	1,00	<b>31</b>	0,795	ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF
<b>6</b>	0,990	<b>32</b>	0,790	Seminterrato	0,80
<b>7</b>	0,980	<b>33</b>	0,785	Terreno	0,90
<b>8</b>	0,970	<b>34</b>	0,780	Intermedio e ultimo (*)	1,00
<b>9</b>	0,960	<b>35</b>	0,775	Attico (*)	1,20
<b>10</b>	0,950	<b>36</b>	0,770	(*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10	
<b>11</b>	0,940	<b>37</b>	0,765	NB.: I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra	
<b>12</b>	0,930	<b>38</b>	0,760		
<b>13</b>	0,920	<b>39</b>	0,755		
<b>14</b>	0,910	<b>40</b>	0,750		
<b>15</b>	0,900	<b>41</b>	0,745		
<b>16</b>	0,890	<b>42</b>	0,740		
<b>17</b>	0,880	<b>43</b>	0,735		
<b>18</b>	0,870	<b>44</b>	0,730		
<b>19</b>	0,860	<b>45</b>	0,725		
<b>20</b>	0,850	<b>46</b>	0,720		
<b>21</b>	0,845	<b>47</b>	0,715		
<b>22</b>	0,840	<b>48</b>	0,710		
<b>23</b>	0,835	<b>49</b>	0,705		
<b>24</b>	0,830	<b>50</b>	0,700		
<b>25</b>	0,825	<b>oltre</b>	0,700	<b>CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</b>	
<b>26</b>	0,820			STATO	COEFF
<b>27</b>	0,815			Normale	1,00
<b>28</b>	0,810			Mediocre	0,80
<b>29</b>	0,805			Scadente	0,60
<b>30</b>	0,800				

## MODALITA' CALCOLO FISCALIZZAZIONI EX ART. 34 DPR 380/01

In base all'Art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "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 27.07.1978 n. 392, della **parte di opera in difformità** dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Nei punti seguenti si approfondiscono alcuni aspetti della tabella di calcolo:

### Art. 13 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale si calcola in base a quanto riportato all'art. 13 della L. 392/78, considerando l'intera sup. (netta e quindi escluse murature) delle unità immobiliari ed a percentuale sugli spazi accessori e di servizio.  
- vanno sommati anche gli svassi delle porte, il vano delle finestre, e le superfici di eventuali armadi a muro)  
- se esistono vani con h. < 1,70 si deve detrarre dalla superficie della stanza il 30%

**NB 1** L'Art. 13 non esclude dal computo della superficie utile i vani scala, i quali, non essendo compresi nelle categorie con riduzione a percentuale, **dovranno essere computati per intero nella superficie utile**

**NB 2** Il prospetto del computo del costo unitario prevede nel calcolo della superficie, quelle relative alle superfici scoperte in godimento esclusivo e le superfici a verde in condominio.

Si rileva tuttavia che l'art. 34 del DPR 380/01 prevede il computo della sanzione in base alla **parte di opera in difformità**, pertanto si ritiene opportuno non includere le superfici scoperte

**NB 3** Come previsto dalla p.to 3 della D.G.C. 355/15, così come modificato dalla D.G.C. 332/2019, in caso di opere abusive su immobili residenziali, quando le stesse non determinano una "superficie convenzionale", assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, il "costo di produzione", è computato sulla base della "superficie convenzionale" determinata dal rapporto tra il volume netto abusivo diviso l'altezza minima abitabile (m. 2,70) , da conteggiarsi al netto delle murature e dei solai.

### Art. 14 - COSTO BASE

si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.450.000 pari ad € 748,86 da attualizzarsi all'indice ISTAT relativo a "costruzione di un fabbricato residenziale" (si fa riferimento a ai decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq. Di edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78 susseguites a decorrere dal 1983 (DPR 10.08.1994 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 19.12.1998)

### Art. 16 - TIPOLOGIA CATASTALE

Da desumersi dall'accatastamento dell'immobile

In caso di manufatti accatastati con diverse tipologie (C, D) si assume la tipologia catastale dell'alloggio o unità immobiliare a cui è pertinenza (es autorimessa da fiscalizzare accessorio ad alloggio di un condominio A2 si assume come tipologia catastale la A2 e quindi coeff. 1,25

### Art. 17 - DEMOGRAFIA ABITANTI

(Bardonecchia < 10.000) quindi si assume come coeff. 0.80

### Art. 18 - UBICAZIONE

Vedasi planimetria e zone urbanistiche per il Comune di Bardonecchia:

Centro Storico (A e AA)	coeff. 1,30
Periferia (Rsc, Albc, ARTc, ZT)	coeff. 1,00
Zona agricola (AG)	coeff. 0,85

### Art. 19 - LIVELLO PIANO

(questi coeff si applicano solamente ad immobili con almeno 3 piani fuori terra)

**NB** Il livello di piano si intende quello del fabbricato oggetto di sanatoria; ad es se l'abuso è al piano interrato di un edificio residenziale ubicato al piano terra si utilizza come coeff quello relativo al piano terra

### Art. 20 - VETUSTA'

Si assume come coeff. Quello relativo agli anni successivi a quello di costruzione

**NB** gli anni si considerano riferiti alla data attuale e NON a lug '78 che è il costo base assunto per il calcolo; questo perché il parametro va raffrontato ad oggi (più è vecchio l'edificio più c'è un maggiore coefficiente)

### Art. 21 - CONSERVAZIONE

Si rimanda all'attenta lettura dell'art. 21 della L. 392/78

### --- COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

È il prodotto di tutti i parametri precedenti

Bardonecchia, li

**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**

**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**

**TABELLA 1**

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	Oneri di urbanizzazione primaria			Oneri di urbanizzazione secondaria			Totale oneri
		Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	
		€/m2	n.	€/m2	€/m2	n.	€/m2	
<b>a - b - c) Insedimenti residenziali (destinazioni R)</b>								
	<b>a) Interventi su edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia</b>							
	a) Interventi comportanti aumento di SL (art. 13 RE) in zone Rsc, A, AA e per gli immobiliari a destinazione residenziale nelle altre zone di PRGC	103,00	0,80	82,40	103,00	0,80	82,40	<b>164,80</b>
	<b>b) Completamento/nuova costruzione</b>							
	b) Aumento di SL (art. 13 RE) - zone di PRGC con IF residuo	103,00	1,00	103,00	103,00	1,00	103,00	<b>206,00</b>
	<b>c) Aree di espansione/nuovo impianto (Rsn)</b>							
	c1) con IT <= 0,3 (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	1,50	154,50	103,00	1,00	103,00	<b>257,50</b>
	c2) con 0,3 < IT <= 0,5 (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	1,00	103,00	103,00	1,00	103,00	<b>206,00</b>
	c3) con IT > 0,5 (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	1,50	154,50	103,00	1,00	103,00	<b>257,50</b>
<b>d) Destinazioni rurali speciali (AG)</b>								
	d1) nuovi edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 17, comma 3, del Dpr 380/2001 (€/m2 di STot art. 12 RE)	103,00	1,00	103,00	103,00	1,00	103,00	<b>206,00</b>
	d2) intervento su edifici rurali esistenti che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 17, comma 3, del Dpr 380/2001 (€/m2 di STot art. 12 RE)	103,00	0,50	51,50	103,00	0,50	51,50	<b>103,00</b>
<b>e) Insedimenti turistici (TR)</b>								
	e1) nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	0,30	30,90	103,00	0,30	30,90	<b>61,80</b>
	e2) ristrutturazioni edilizie in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	0,25	25,75	103,00	0,25	25,75	<b>51,50</b>
<b>f) Insedimenti direzionali (DI)</b>								
	f1) nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	1,00	103,00	103,00	1,00	103,00	<b>206,00</b>

**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**

	f2) ristrutturazioni edilizie in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	0,50	51,50	103,00	0,50	51,50	<b>103,00</b>
<b>g) Insediamenti commerciali (CO)</b>								
	g1) nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	1,00	103,00	103,00	1,00	103,00	<b>206,00</b>
	g2) ristrutturazioni edilizie in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico (€/m2 di SL art. 13 RE)	103,00	0,50	51,50	103,00	0,50	51,50	<b>103,00</b>

**TABELLA 2**

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	Oneri di urbanizzazione primaria			Oneri di urbanizzazione secondaria			Totale oneri
		Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	
		€/m2	n.	€/m2	€/m2	n.	€/m2	€/m2
<b>h) Interventi minori</b>								
	h1) garage e spazi coperti per il ricovero degli automezzi ad uso privato, non direttamente connessi alle strutture di edifici abitabili (€/ m2 di STot art. 12 RE)	103,00		18,00	103,00		18,00	<b>36,00</b>
	h2) garage e spazi coperti per il ricovero degli automezzi ad uso privato, direttamente connessi alle strutture di edifici abitabili (€/ m2 di STot art. 12 RE)	103,00		12,00	103,00		12,00	<b>24,00</b>
	h3) installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee (€/ m2 di STot art. 12 RE)	103,00		7,00	103,00		7,00	<b>14,00</b>

**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**

**TABELLA 3**

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	Oneri di urbanizzazione primaria			Oneri di urbanizzazione secondaria			Totale oneri
		Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	
		€/m2	n.	€/m2	€/m2	n.	€/m2	€/m2
<b>i) Insediamenti produttivi</b>								
	i1) nuove strutture industriali/artigianali (€/ m2 di SCa art. 17 RE)	rif. tabella 5	1	rif. tabella 5	rif. tabella 5	1	rif. tabella 5	rif. tabella 5
	i2) interventi su strutture industriali/artigianali esistenti (€/ m2 di SCa art. 17 RE)	rif. tabella 5	0,8	rif. tabella 5	rif. tabella 5	0,8	rif. tabella 5	rif. tabella 5

**TABELLA 4**

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	Oneri di urbanizzazione primaria			Oneri di urbanizzazione secondaria			Totale oneri
		Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	Contributo base	Parametro tabella C (D.C.R. 179/77)	Onere	
		€/m2	n.	€/m2	€/m2	n.	€/m2	€/m2
<b>l) Interventi che comportano la trasformazione permanente di suolo inedificato</b>								
	l1) realizzazione di infrastrutture e impianti, esclusivamente privati, comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato (€/ m2 di riduzione di SP art. 9 RE)	103,00		3,6	103,00		3,6	7,2
	l2) realizzazione di depositi di merci o materiali, impianti per attività produttive all'aperto cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato (€/ m2 di riduzione di SP art. 9 RE)	103,00		3,6	103,00		3,6	7,2
	l3) predisposizione di aree per complessi ricettivi all'aperto destinati ad ospitare roulotte/mobilhome e relativi preingressi (€/ m2 di occupazione di ST art. 1 RE)	103,00		3,6	103,00		3,6	7,2

**ALLEGATO 1 - TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE (nn. 1-5)**

**TABELLA 5**

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq / add.)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza		Parametro h (1)	Costo OO.UU per unità d'utenza e attività produttiva		Coefficiente K per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi al costo delle opere di urbanizzazione secondaria				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K)				Costo totale opere di urbanizzazione					
		Primaria	Secondaria		Primaria	Secondaria	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000	< 50	50 - 200	200 - 1000	> 1000		
		€/m2	€/m2		€/m2	€/m2					€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	
<b>Insedimenti produttivi</b>																				
	<b>Classe A: dens. &lt; 150 mq/add</b>	43,53	15,60																	
	1. densità < 40 mq/add																			
	1.1 industrie trasformazione materie prime			1,2	52,24	18,72	0,9	0,9	1	1	16,84	16,84	18,72	18,72	<b>69,08</b>	<b>69,08</b>	<b>70,96</b>	<b>70,96</b>		
	1.2 industrie meccaniche			1	43,53	15,60	0,7	0,8	0,9	1	10,92	12,48	14,04	15,60	<b>54,45</b>	<b>56,01</b>	<b>57,57</b>	<b>59,13</b>		
	1.3 industrie mecc. di precisione, elettronica, ottica			0,7	30,47	10,92	0,7	0,8	0,9	1	7,64	8,73	9,83	10,92	<b>38,12</b>	<b>39,21</b>	<b>40,30</b>	<b>41,39</b>		
	2. densità 40 - 70 mq/add				0,00	0,00														
	2.1 industrie trasformazione materie prime			0,8	34,83	12,48	1	1	1	1	12,48	12,48	12,48	12,48	<b>47,30</b>	<b>47,30</b>	<b>47,30</b>	<b>47,30</b>		
	2.2 industrie manifatturiere varie			0,7	30,47	10,92	0,7	0,8	0,9	1	7,64	8,73	9,83	10,92	<b>38,12</b>	<b>39,21</b>	<b>40,30</b>	<b>41,39</b>		
	3. densità 70 - 150 mq/add				0,00	0,00														
	2.1 industrie trasformazione materie prime			0,6	26,12	9,36	1	1	1	1	9,36	9,36	9,36	9,36	<b>35,48</b>	<b>35,48</b>	<b>35,48</b>	<b>35,48</b>		
	2.2 industrie manifatturiere varie	0,5	21,77	7,80	0,7	0,8	0,9	1	5,46	6,24	7,02	7,80	<b>27,23</b>	<b>28,01</b>	<b>28,79</b>	<b>29,57</b>				
	<b>Classe B: dens. &gt; 150 mq/add</b>	21,65	7,91																	
	1.1 industrie trasformazione materie prime			0,5	10,82736	3,95514	1	1	1	1	3,96	3,96	3,96	3,96	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>		
	1.2 industrie manifatturiere varie			0,5	10,82736	3,95514	1	1	1	1	3,96	3,96	3,96	3,96	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>	<b>14,78</b>		

(1) Parametro in funzione dei tipi di attività produttive.