



COMUNE DI CAFASSE

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Testo coordinato a seguito dell'esame da parte della commissione edilizia nella seduta del 22.12.2009 e della Commissione consiliare Regolamenti Comunale nella seduta del 15.02.2010

INDICE

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

ARTICOLO 1 – OGGETTO

ARTICOLO 2 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

ARTICOLO 3 – PROCEDIMENTO

ARTICOLO 4 – TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO

TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I – DEGLI ONERI TABELLARI

ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO

ARTICOLO 6 – ESCLUSIONI

ARTICOLO 7 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE

ARTICOLO 8 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN PRESENZA DI OPERE EDILIZIE

ARTICOLO 9 – VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

ARTICOLO 10 – INTERVENTI RESIDENZIALI

ARTICOLO 11 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI

ARTICOLO 12 – INTERVENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ARTICOLO 13 – INTERVENTI PER ATTIVITA' COMMERCIALI

ARTICOLO 14 – INTERVENTI PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

ARTICOLO 15 – INTERVENTI PER ATTIVITA' DIREZIONALI

ARTICOLO 16 – ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

ARTICOLO 17 – DESTINAZIONI MISTE E FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

CAPO II – DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 18 – SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 19 – CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI SCOMPUTO

ARTICOLO 20 – GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO

CAPO III – DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

ARTICOLO 21 – TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTI ALL'USO ABITATIVO

ARTICOLO 22 – RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI

ARTICOLO 23 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE A DESTINAZIONE COMPATIBILE

ARTICOLO 24 – PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

ARTICOLO 25 – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

ARTICOLO 26 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA
ARTICOLO 27 – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
ARTICOLO 28 – PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ARTICOLO 29 – BASSI FABBRICATI PERTINENZIALI

TITOLO III – DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ARTICOLO 30 – QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE
ARTICOLO 31 – ESCLUSIONI
ARTICOLO 32 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI
ARTICOLO 33 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ED EDIFICI ESISTENTI

TITOLO IV – DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

ARTICOLO 34 – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO
ARTICOLO 35 – SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO
ARTICOLO 36 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 37 – NORME FINALI.
ARTICOLO 38 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO
ARTICOLO 39 – FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE

ALLEGATI

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

ARTICOLO 2 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

ARTICOLO 3 – PROCEDIMENTO.

1. Prima del rilascio del permesso di costruire, ed alla presentazione della denuncia di inizio attività, sono allegati il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte, nonché, per i nuovi edifici residenziali, per la formazione di nuove unità abitative e per gli interventi di cui alla L.R. 21/98 per il recupero dei sottotetti, la scheda mod. DM 801/77 per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.

2. I computi metrici estimativi dovranno essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto. Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o dal tecnico abilitato.

3. Nell'ipotesi di presentazione di pratiche di variante dovrà essere analogamente inoltrata la documentazione di cui al comma che precede; nel caso sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggiore somma.



ARTICOLO 4 – TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO.

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero per la denuncia di inizio attività, entro 15 giorni dalla richiesta di pagamento da parte del Comune.

2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, superi il valore di € 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali, mediante la seguente rateizzazione:

- prima rata al momento del rilascio del permesso di costruire o entro 15 giorni dalla richiesta del Comune nel caso di denuncia di inizio attività;
- seconda rata entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire o, nel caso di denuncia di inizio attività, entro 6 mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia medesima;
- terza rata entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire o, nel caso di denuncia di inizio attività, entro 12 mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia medesima;
- quarta rata entro 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire o, nel caso di denuncia di inizio attività, entro 18 mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia medesima.

3. La rateizzazione di cui al comma precedente non dà luogo alla corresponsione di interessi.

4. Nel caso di rateizzazione, il richiedente dovrà preventivamente produrre la seguente documentazione:

a) Atto di impegno, redatto secondo le direttive del Comune, riportante gli importi e le date di scadenza delle singole rate determinate dal Comune medesimo, nonché l'impegno al versamento delle medesime nei modi e nei tempi stabiliti e di essere a conoscenza delle sanzioni di Legge per il ritardato od omesso versamento degli importi dovuti.

b) Fideiussione bancaria o 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 entro 15 giorni a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 ⁽¹⁾ e l'eccezione di cui all'articolo 1952 ⁽²⁾ del C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria del Comune.

5. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per pagamento del contributo di costruzione.



6. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fideiussione a carico del nuovo obbligato principale.

TITOLO II – DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I – DEGLI ONERI TABELLARI.

ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO.

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del DPR 380/2001, articolo 16 ⁽³⁾.

2. Il contributo di cui al precedente comma è adeguato dal Comune con cadenza quinquennale, come prescritto dall'articolo 16 – comma 6° - DPR 380/2001 ⁽³⁾.

ARTICOLO 6 – ESCLUSIONI.

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dall'art. 17 del DPR 380/2001 ⁽⁴⁾.

ARTICOLO 7 – 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 8.07.1999, n. 19, art. 8 ⁽⁵⁾, è oneroso e, 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, con applicazione del costo unitario base

2. A tal fine gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.



3. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5.12.1977, n. 56. articolo 48, comma 1, lett. a)⁽⁶⁾, e dall'art. 8 lett. "g" delle Norme di Attuazione⁽⁷⁾

4. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3° del DPR 380/2001⁽⁸⁾.

ARTICOLO 8 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN PRESENZA DI OPERE EDILIZIE.

1. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, 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 – come determinato dal precedente art. 7 - e la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

2. A tal fine gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

ARTICOLO 9 – VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'.

1. Le varianti al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8.07.1999, n. 19, articolo 6⁽⁹⁾, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia in variante; per le altre si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

ARTICOLO 10 – INTERVENTI RESIDENZIALI.

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal



prodotto della Sul per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore, così come indicato all'art. 9.17 delle N. di A. ⁽¹⁰⁾.

Sono escluse dal calcolo del volume le volumetrie derivanti dal maggior spessore degli elementi strutturali, finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, così come definiti dall'art. 8 della L.R. 13/2007 ⁽¹¹⁾.

2. Sono soggette alla corresponsione del contributo ridotto nella misura del 50% del parametro di riferimento:

a) le superfici accessorie di cui all'art. 15 – comma 2 delle NTA ⁽¹²⁾ di PRGC, limitatamente alla parte eccedente i limiti di cui al comma 3 lettera c;

b) le parti di sottotetto di cui all'art. 9.14 – comma 2 lett. f) delle NTA ⁽¹³⁾, ancorché non abitabili e non conteggiate già nella Sul, che abbiano un'altezza media superiore a mt. 1,40 e dotate di scala fissa di accesso.

c) le unità immobiliari derivate, in caso di frazionamento, di cui all'art. 17 comma 3;

3. Per gli interventi di ristrutturazione, che interessino solo una parte del fabbricato e per i quali non sia possibile individuare il volume reale di cui al precedente comma 1, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è computato su un volume virtuale dato dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo unitario medio di un edificio residenziale determinato in €/mc 250,00; tale costo è soggetto a revisione annuale.

4. Nell'ipotesi di interventi caratterizzati da modesta entità e cioè che non comportino incremento di carico aggiuntivo di popolazione, non comportino incremento di SLP e interessino limitate parti del fabbricato senza modificazioni alle strutture, ai prospetti ed agli elementi di facciata (copertura, aperture, balconi, aggetti), il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.

ARTICOLO 11 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI.

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie di calpestio.

2. Per gli interventi di ristrutturazione che interessino solo una parte del fabbricato, e per i quali non sia possibile individuare la superficie di cui al precedente comma 1, il contributo è computato sulla superficie virtuale data dal rapporto tra il costo dell'intervento e il costo unitario medio di un edificio non residenziale, determinato in €/mq 550,00; tale costo è soggetto a revisione annuale.

3. Le strutture precarie, quali gazebo, dehors, pensiline, realizzate a servizio di delle attività esistenti ai sensi dell'art. 24 delle N. di A. ⁽¹⁴⁾, sono soggette alla



corresponsione del contributo ridotto nella misura del 50% del parametro di riferimento.

ARTICOLO 12 – INTERVENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegato tabelle.

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, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo forfettario pari al 50% della somma del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Il contributo di cui al precedente comma 3° non è dovuto nel caso di interventi di ristrutturazione ed ampliamento su edifici già dotati delle infrastrutture per il trattamento e smaltimento dei rifiuti.

ARTICOLO 13 – INTERVENTI PER ATTIVITA' COMMERCIALI.

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegato tabelle.

2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso commerciali indicate all'art. 7 delle N. di A. ⁽¹⁵⁾

ARTICOLO 14 – INTERVENTI PER ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE.

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base delle allegato tabelle.



2. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso turistico-ricettive indicate all'art. 7 delle N. di A. ⁽¹⁵⁾

ARTICOLO 15 – INTERVENTI PER ATTIVITA' DIREZIONALI.

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegare tabelle.

2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso direzionali indicate all'art. 7 delle N. di A. ⁽¹⁵⁾

ARTICOLO 16 – ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO.

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della tabella allegata.

ARTICOLO 17 - DESTINAZIONI MISTE E FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI.

1. Quando sono 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.

2. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza. Nei soli casi di residenze annesse ad attività principali (produttive, commerciali, direzionali, turistiche, ecc..) si applicano i parametri residenziali.

3. In caso di frazionamento di unità immobiliari, senza cambio di destinazione d'uso, è dovuto il contributo sulle unità immobiliari derivate oltre la prima. Non è dovuto il contributo sull'u.i. originaria determinata convenzionalmente in quella avente dimensioni maggiori.



CAPO II – DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ARTICOLO 18 – SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il Comune può obbligare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, sia nell'ambito di PECLI che di Permessi di Costruire convenzionati.
2. In tal caso trova applicazione la vigente normativa in materia di lavori pubblici, e di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo.
3. A tal fine, il Comune e il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli, le obbligazioni indicate ai precedenti commi.

ARTICOLO 19 – CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 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 diretta, determinato mediante computo metrico estimativo utilizzando il prezzario regionale in vigore, detratta una percentuale del 24,30% quali spese generali ed utili di impresa.
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 articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo



delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione lavori.

ARTICOLO 20 – GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI 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 fideiussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

2. La fideiussione dovrà coprire l'importo delle opere come da computo metrico estimativo di cui al precedente articolo 19 – comma 1°, senza detrazione della percentuale del 24,30% e con aggiunta dell'IVA di Legge.

CAPO III – DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI.

ARTICOLO 21 – 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'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6.08.1998, n. 21 ⁽¹⁶⁾.

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione è determinato secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con applicazione del parametro unitario, Sulla volumetria virtuale derivante dal prodotto della SUL e l'altezza di mt. 3.

2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al DPR 6.06.2001, n. 380.

ARTICOLO 22 – RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI

1. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con applicazione del parametro unitario, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso. Sono soggetti alla riduzione del contributo nella misura del 50% gli eventuali volumi già adibiti a civile abitazione, soggetti a ristrutturazione.



2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 e' ridotto nella misura del 70 %, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unita' immobiliare preesistente.

ARTICOLO 23 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI SU AREE PRIVATE A DESTINAZIONE COMPATIBILE.

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 alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in pianta delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di m. 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse); secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio, anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito, ecc.

ARTICOLO 24 – PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 ⁽¹⁷⁾, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scampo.

2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria 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 effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

3. La Giunta Comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scampo.

4. Nell'ipotesi in cui il PRGC preveda la cessione e sistemazione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista



dalla Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, articolo 21 ⁽¹⁸⁾, oppure di superfici destinate a servizi ed attrezzature di interesse locale, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere, a insindacabile decisione dell'Amm.ne Comunale, computato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo di realizzare tutte le infrastrutture di urbanizzazione mancanti.

5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

6. 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 ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

7. 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 precedente articolo 4.

ARTICOLO 25 – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI.

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 24, fatto salvo quanto disposto ai successivi commi.

2. Qualora il PRGC preveda la realizzazione di aree esterne alle recinzioni da adibire a parcheggi privati o da assoggettare al pubblico utilizzo, spazi verdi aventi il medesimo utilizzo, nulla è riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il titolare del permesso dovrà comunque stipulare apposita polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere previste, che sarà svincolata ad avvenuta realizzazione delle opere stesse.

ARTICOLO 26 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.



1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 26 e 27, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

ARTICOLO 27 – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23.12.1996, n. 662 dall'articolo 3, comma 63 ⁽¹⁹⁾, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione 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 proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.

2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del DPR 6.06.2001, n. 380, articolo 17, comma 1 ⁽⁴⁾, il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento, con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

ARTICOLO 28 – PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22.10.1971, n. 865, articolo 27 ⁽²⁰⁾ (Piani Insedimenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento, con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà.

ARTICOLO 29 – BASSI FABBRICATI PERTINENZIALI.

1. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, pertinenziali ad edifici residenziali, non è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, a condizione che i medesimi rientrino nei limiti e dimensioni stabilite dall'art. 15 comma 3 delle NTA ⁽¹²⁾ del PRGC; allorché questi parametri vengano superati, e il manufatto risulti delimitato da tamponamenti laterali – fissi o precari - da almeno tre lati e per almeno il 60% del perimetro in pianta, si applica il contributo previsto per la destinazione residenziale a parametro pieno. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 10 – comma 2 – lettera a) del presente regolamento.



2. Il contributo a parametro pieno dovrà essere corrisposto per tutti i bassi fabbricati a diversa destinazione da quelli di cui al precedente comma 1.

TITOLO III – DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ARTICOLO 30 – QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE.

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, e relativi manufatti pertinenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

ARTICOLO 31 – ESCLUSIONI.

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti dal DPR 6.06.2001, n. 380, articolo 17 ⁽⁴⁾;
 - gli interventi previsti dal DPR 6.06.2001, n. 380, articolo 19, comma 1 ⁽²¹⁾ .

ARTICOLO 32 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI.

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del DPR 6.06.2001, n. 380 ⁽³⁾.

2. In assenza di determinazioni regionali, con deliberazione di Giunta, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

3. Il Permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti 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, nella misura di seguito indicata:
- edifici di interesse turistico non di lusso: 5%;
 - edifici di interesse turistico di lusso: 8%;
 - edifici commerciali: 5%;
 - edifici a carattere direzionale: 10%.



- edifici per l'esercizio di attività sportive private: 5%.
- edifici o manufatti di vario genere (tralicci, impianti, ecc...): 2,5%.
- edifici relativi ad attività agricole svolte da soggetti non rientranti nelle esenzioni di cui all'art. 17 del DPR 6.06.2001, n. 380: 5%.
- autorimesse e tettoie non direttamente connesse con una delle destinazioni precedenti: 5%.

4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato la scheda ministeriale mod. DM 801/77 per le diverse destinazioni.

5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo 23 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 12, comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

ARTICOLO 33 – COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI ESISTENTI.

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3, applicando le aliquote del precedente articolo 32 – comma 3, ad esclusione degli edifici residenziali, per i quali si applica l'aliquota del 5% su 1/3 del costo documentato dell'intervento.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del DPR 6.06.2001, n. 380 ⁽²²⁾, non può superare il costo per le nuove costruzioni.

3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato applicando l'aliquota di cui al precedente art. 32, con riferimento alla destinazione d'uso in progetto.



TITOLO IV – DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA.

ARTICOLO 34 – RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO.

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme entro 180 giorni; gli interessi decorrono dal compimento del centottantesimo giorno dalla data di presentazione della domanda di restituzione.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla volumetria non realizzata, limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.

4. In caso di permesso di costruire convenzionato o piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

ARTICOLO 35 – SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO.

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo sono dovuti:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.

2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.

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

4. Nel caso di ritardato pagamento sulle pratiche di denuncia di inizio attività si applicano le medesime sanzioni previste dall'articolo 42 del DPR 6.06.2001, n. 380
(23)



ARTICOLO 36 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 6.06.2001, n. 380, articolo 36 ⁽²⁴⁾, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova 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 o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.

3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 37 – NORME FINALI.

1. Il contributo di costruzione non si applica alle recinzioni pertinenziali, muri di cinta e di sostegno in genere, pertinenziali ai fabbricati di qualsiasi destinazione; in assenza del requisito di pertinenzialità si applica un contributo del 5% commisurato al costo dell'intervento determinato come agli articoli precedenti.

ARTICOLO 38 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO

1. Qualora sia richiesta l'applicazione della monetizzazione delle aree a parcheggio, nelle ipotesi previste dallo strumento urbanistico, la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
2. La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come al comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 39 – FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE



1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente regolamento non si applica ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, il Comune abbia già provveduto a quantificare il relativo contributo e i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti;
3. 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 ⁽³⁾, 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..
4. 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 ⁽³⁾, 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, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

ALLEGATI:

Fanno parte integrante del presente regolamento i seguenti allegati:

- 1) Tabella C – Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
- 2) Tabella n. 5 – Stima sintetica degli OO.UU. Primaria e Secondaria relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 10.
- 3) Tabella n. 6 – Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10



(1) Si riporta di seguito il testo dell'art. 1944 C.C:

Art. 1944. Obbligazione del fideiussore.

Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito. Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione.

Salvo patto contrario, il fideiussore è tenuto ad anticipare le spese necessarie.

(2) Si riporta di seguito il testo dell'art. 1952 C.C:

Art. 1952. Divieto di agire contro il debitore principale.

Il fideiussore non ha regresso contro il debitore principale se, per avere omesso di denunziargli il pagamento fatto, il debitore ha pagato ugualmente il debito. Se il fideiussore ha pagato senza averne dato avviso al debitore principale, questi può opporgli le eccezioni che avrebbe potuto opporre al creditore principale all'atto del pagamento.

In entrambi i casi è fatta salva al fideiussore l'azione per la ripetizione contro il creditore.

(3) Si riporta di seguito il testo dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001:

Art. 16 (L) Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione, secondo le modalita' indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, puo' essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, e' corrisposta in corso d'opera, con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonche' delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.



6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformita' alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonche' strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e' determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e' adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, cosi' come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facolta' di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

(4) Si riporta di seguito il testo dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001:

Art. 17 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire e' ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

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

3. Il contributo di costruzione non e' dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai



sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonche' per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamita';
e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprieta' dello Stato il contributo di costruzione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

(5) Si riporta di seguito il testo dell'art. 8 della L.R. 19 del 08.07.1999

Art. 8. Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. *Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:*

- a) destinazioni residenziali;*
- b) destinazioni produttive, industriali 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 ad autorizzazione.*

3. *L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorita' comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e successive modifiche ed integrazioni.*

4. *E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.*

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'onerosita' e' 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 e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.*

(6) Si riporta di seguito il testo della L.R. 05.12.1977, n. 56, art. 48 comma 1 lett. a):

Art. 48 Disciplina delle attivita' comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia,



COMUNE DI CAFASSE

REGOLAMENTO PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali

1 Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;

...

(7) Si riporta di seguito il testo dell'art. 8 lett. "g" delle Norme di Attuazione:

G) – mutamento di destinazione d'uso:

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.

3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

a) destinazioni residenziali;

b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;

c) destinazioni commerciali, terziarie e direzionali;

d) destinazioni turistico-ricettive;

e) destinazioni agricole;

f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del precedente art.7.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.

5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativi ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.23.

**(8) Si riporta di seguito il testo dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001:
Art. 19 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**



1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

(9) Si riporta di seguito il testo della L.R. 19 del 08.07.1999 art. 6.

Art. 6. Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato.

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);

b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;

d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

(10) Si riporta di seguito il testo dell'art. 9.17 delle Norme di Attuazione:



COMUNE DI CAFASSE

REGOLAMENTO PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

9.17 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 9.9.

⁽¹¹⁾ Si riporta di seguito il testo della L.R. 13 del 28.05.2007, art. 8:

Art. 8 Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie

1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
2. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 21, comma 1, lettera g).
3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.
5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
6. Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi.
7. I commi 1, 2, 3, 4 e 5 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

⁽¹²⁾ Si riporta di seguito il testo dell'art. 15 commi 1, 2 e 3 delle Norme di Attuazione:

art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte



COMUNE DI CAFASSE

REGOLAMENTO PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Sono tutte le costruzioni a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a:
autorimesse individuali o collettive;
depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.
2. La realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree edificate o edificabili, a tal fine delimitate dal PRGC a destinazione residenziale, comprese le re-sidenze rurali.
3. La realizzazione di tali manufatti, se al servizio di esistente edificio a destinazione residenziale, può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria e/o territoriale previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora rispettino i seguenti limiti e condizioni:
 - a) abbiano copertura a falda simile al fabbricato principale o con giardino pensile o terrazzo praticabile, con esclusione dei tetti piani.
 - b) la pendenza delle falde sia compresa fra il 25 e il 50%;
 - c) la superficie coperta complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non sia superiore ad 1/10 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, con un minimo garantito di mq.20 e un massimo di mq.50.
 - d) l'altezza massima dal piano del terreno sistemato, all'estradosso del solaio di copertura se a terrazzo praticabile, o al filo di gronda se a falde, non sia superiore a mt. 2,50, con l'altezza massima di colmo non superiore a mt 3,50;...

(13) Si riporta di seguito il testo dell'art. 9.14 commi 1 e 2 delle Norme di Attuazione (estratto):

9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale (con h. utile max non superiore a m.2,50) o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, nei limiti di cui all'art.10 p.to 10.4, alle soffitte ed ai locali sottotetto che non siano dotati di impianti tecnologici (ad eccezione dell'impianto di illuminazione) e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - altezza utile media ponderata inferiore a m.2,00;
 - altezza utile media dall'imposta della falda all'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo - interno del muro di tamponamento della facciata, inferiore a m.0,80.
 - pendenza delle falde compresa fra il 40 e il 60%, (fatte salve eventuali particolari geometrie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per caso).



- superficie finestrata inferiore a 1/30 rispetto alla superficie di pavimento.
g) ai cavedi.

...

(14) Si riporta di seguito il testo dell'art. 24 delle Norme di Attuazione:

Art.24 - norme speciali per le attività turistico-ricettive

1. Sulle aree di pertinenza degli edifici già destinati da almeno 5 anni ad attività turistico-ricettive (T), in deroga agli indici di edificabilità, è ammessa la realizzazione di strutture precarie quali gazebo, dehors, pensiline, nel limite di mq.100 di Sul per ogni insediamento;

2. Tali strutture sono realizzabili a seguito di rilascio di permesso di costruire e di stipula di Convenzione con il Comune nella quale sono riportati i seguenti elementi:

- Il vincolo di destinazione d'uso della struttura;*
- L'individuazione di superfici a parcheggio aggiuntive aventi consistenza pari al 50% della superficie della struttura;*
- L'impegno a rimuovere la struttura in caso di cessazione della attività;*
- Le garanzie finanziarie per gli impegni assunti e le sanzioni in caso di inosservanza.*

(15) Si riporta di seguito il testo dell'art. 7 delle Norme di Attuazione
(estratto):

art.7 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici la cui ammissibilità od il cui diniego sono disciplinati dalle presenti norme, sono così classificate:

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;*
 - attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;*
 - attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;*
- nel limite di mq.300 di s.l.p. per ogni attività insediata.*

b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la re-sidenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzeri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari) aventi superficie lorda di pavimento non superiore a mq.300.

P3) attività artigianali di servizio e di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode. La residenza deve essere integrata al volume produttivo, ovvero non separata da esso e non deve superare il limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva. Complessivamente la superficie delle suddette destinazioni complementari non potrà superare il 50% della Sul dell'insediamento produttivo.

c. - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C);



- C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;
- C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;
- C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;
- C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:
- dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
 - di combustibili e prodotti chimici;
- C5) attività commerciali per:
- C5/1 - la vendita all'ingrosso;
 - C5/2 - la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;
- C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.
- C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)
- C8) sedi direzionali.
- Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode che deve essere integrata al volume della attività principale ovvero non separata da esso nel limite del 30% della Sul con un minimo garantito di mq.70 e un massimo di mq.150 per ogni unità.
- d. - destinazioni turistico-ricettive (T);
- T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, circoli privati;
- T2) campeggi;
- Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse); La residenza e gli uffici devono comunque essere integrati all'edificio in cui si svolge l'attività principale.
- e. destinazioni agricole (E).
- Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti la coltivazione e l'allevamento e le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.
- f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).
- ...

⁽¹⁶⁾ Si riporta di seguito il testo dell'art. 3 della L.R. 06.08.1998, n. 21

Art. 3. ...Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti.

1. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ne' inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.



2. Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi e' ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati.

3. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilita' ed adattabilita' dell'alloggio.

4. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonche' alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

5. Il rilascio della concessione edilizia, di cui all'articolo 1, comma 3, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilita' dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

6. Il contributo di cui al comma 5 e' ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unita' immobiliare principale.

(17) Si riporta di seguito il testo della L.R. 05.12.1977, n. 56, artt. 43 e 44:

Art. 43 Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa.

[1] Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi del 2° comma dell'articolo 32, il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera c) dell'articolo 34 della presente legge.

[2] Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 ed e' presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

[3] Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinche' esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque puo' prenderne visione.

[4] Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

[5] Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.



[6] La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge
[7] Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

[8] I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del precedente articolo 41 bis.

Art. 44. Piano esecutivo convenzionato obbligatorio

[1] Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 43, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

[2] Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'articolo 39, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

[3] Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

[4] Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

[5] Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

[6] La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

[7] Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

[8] Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

[9] Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

[10] Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8° e 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5° e 6° comma.

[11] Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

[12] In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.



[13] La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

(18) Si riporta di seguito il testo della L.R. 05.12.1977, n. 56, art. 21:

Art. 21 Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

[1] Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2.000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq. La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20. I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettante a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma,



numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

[2] Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

[3] In tutti i casi di cui ai nn. 1), 2) e 3), del presente articolo, negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

[4] Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nelle proporzioni definite dai Piani Regolatori Generali o dai loro strumenti di attuazione.

(19) Si riporta di seguito il testo della Legge 22.10.1971, n. 865, art. 35:

art. 35 ... Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica ...

(come modificato dall'articolo 3, comma 63, legge n. 662 del 1996)

1. Le disposizioni dell'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

2. Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

3. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

4. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

6. L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici



istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

7. La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

8. La convenzione deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;
b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa è consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere



di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. - 16. - 17. - 18. - 19. - (abrogati dall'articolo 23 della legge n. 179 del 1992)

19. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

20. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.

(20) Si riporta di seguito il testo della Legge 22.10.1971, n. 865, art. 27:

Art. 27 ...Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica ...

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.



5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

(21) Si riporta di seguito il testo del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, art. 19:

Art. 19 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

(22) Si riporta di seguito il testo del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, art. 3
comma 1:

Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per



rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



(23) Si riporta di seguito il testo del D.P.R. 06.06.2001, n, 380, art. 42:

Art. 42 Ritardato od omissso versamento del contributo di costruzione

- 1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.*
- 2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:*
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*
- 3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.*
- 4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.*
- 5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.*
- 6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.*

(24) Si riporta di seguito il testo del D.P.R. 06.06.2001, n, 380, art. 36:

Art. 36 Accertamento di conformita'

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformita' da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se 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. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformita', l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*



Tabella C – Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

| Classi di Destinazione d'uso | Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali | Anno 2011 | | | | Coeff. di riduzione per interventi su aree pubbliche | |
|---|---|-----------------|--------|-------------------|--------|--|--------|
| | | OO.UU. Primaria | | OO.UU. Secondaria | | Tipo di intervento | Coeff. |
| | | Parametri | Euro | Parametri | Euro | | |
| Insediamenti residenziali | <p>a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione:</p> <p>1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>b) aree di completamento:
con ifm (indice fondario netto) $\leq 1,00$ mc/mq.....
$1,00 < ifm \leq 2,00$ mc/mq.....
$ifm > 2,00$ mc/mq.....</p> <p>c) aree di espansione:
con it (indice territoriale) $\leq 1,00$ mc/mq.....
$1,00 < it \leq 1,5$ mc/mq.....
$it > 1,5$ mc/mq.....</p> | 0,5 | 4.15 | 0,5 | 4.93 | Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di superficie | 0,7 |
| | | 0,8 | 6.64 | 0,8 | 7.90 | Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di proprietà | 0,8 |
| | | 0,5 | 4.15 | 0,5 | 4.93 | Interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 Legge 28/1/1977, n. 10 | 0,8 |
| | | 0,8 | 6.64 | 0,8 | 7.90 | | |
| | | 1 | 8.30 | 1 | 9.87 | | |
| | | 0,8 | 6.64 | 0,8 | 7.90 | | |
| | | 1 | 8.30 | 1 | 9.87 | | |
| | | 1,5 | 12.45 | 1 | 9.87 | | |
| | | 1 | 8.30 | 1 | 9.87 | | |
| | | 1,5 | 12.45 | 1 | 9.87 | | |
| Destinazioni rurali speciali
Insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8 luglio 1999, n. 18 | <p>Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esonerati previsti dall'articolo 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.....</p> <p>Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....</p> <p>Zone industriali di nuovo impianto attrezzato.....</p> <p>Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato.....</p> <p>Zone artigianali di riordino.....</p> <p>Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici).....</p> | 0,3 | Tab. 6 | 0,3 | Tab. 6 | | - |
| | | 0,25 | Tab. 6 | 0,25 | Tab. 6 | | - |
| | | 1 | Tab. 6 | 1 | Tab. 6 | Interventi ricadenti in aree "167" | 0,9 |
| | | 0,5 | Tab. 6 | 0,5 | Tab. 6 | Interventi ricadenti in aree "167" | 0,9 |
| | | 1 | Tab. 6 | 1 | Tab. 6 | Interventi ricadenti in aree ex art. 27 Legge 865/77: con diritto di superficie con diritto di proprietà | 0,8 |
| | | 0,8 | Tab. 6 | 0,8 | Tab. 6 | | |
| | | 1 | Tab. 5 | 1 | Tab. 5 | | |
| | | 0,8 | Tab. 5 | 0,8 | Tab. 5 | | |
| | | 0,8 | Tab. 5 | 0,8 | Tab. 5 | | |
| | | 0,8 | Tab. 5 | 0,8 | Tab. 5 | | |



Tabella n. 5 – Stima sintetica degli OO.UU. Primaria e Secondaria relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 10.

| Destinazione d'uso | Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq./add.) | Anno 2011 | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|-----------------|--------|-------------------|--------|------|----------|------|------------|------|--------|------|
| | | OO.UU. Primaria | | OO.UU. Secondaria | | | | | | | | |
| | | Coeff. | Euro | Euro | < 50 | | 50 ÷ 200 | | 200 ÷ 1000 | | > 1000 | |
| | | | Coeff. | Euro | Coeff. | Euro | Coeff. | Euro | Coeff. | Euro | Coeff. | Euro |
| Industriale | Classe A: densità < 150 mq/add. | | | | | | | | | | | |
| | 1. densità < 40 mq/add. | | | | | | | | | | | |
| | 1.1 industrie trasformazione materie prime | 1,2 | 12.78 | 4.56 | 0,9 | 4.11 | 0,9 | 4.11 | 1 | 4.56 | 1 | 4.56 |
| | 1.2 industrie meccaniche | 1 | 10.65 | 3.81 | 0,7 | 2.66 | 0,8 | 3.05 | 0,9 | 3.43 | 1 | 3.81 |
| | 1.3 industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica | 0,7 | 7.46 | 2.66 | 0,7 | 1.86 | 0,8 | 2.13 | 0,9 | 2.39 | 1 | 2.66 |
| | 2. densità 40-70 mq/add. | | | | | | | | | | | |
| | 2.1 industrie trasformazione materie prime | 0,8 | 8.53 | 3.05 | 1 | 3.05 | 1 | 3.05 | 1 | 3.05 | 1 | 3.05 |
| | 2.2 industrie manifatturiere varie | 0,7 | 7.46 | 2.66 | 0,7 | 1.86 | 0,8 | 2.13 | 0,9 | 2.39 | 1 | 2.66 |
| | 3. densità 70-150 mq/add. | | | | | | | | | | | |
| | 3.1 industrie trasformazione materie prime | 0,6 | 6.39 | 2.28 | 1 | 2.28 | 1 | 2.28 | 1 | 2.28 | 1 | 2.28 |
| 3.2 industrie manifatturiere varie | 0,5 | 5.32 | 1.90 | 0,7 | 1.34 | 0,8 | 1.52 | 0,9 | 1.71 | 1 | 1.90 | |
| | Classe A: densità > 150 mq/add. | | | | | | | | | | | |
| | 1.1 industrie trasformazione materie prime | 0,5 | 2.66 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 |
| | 1.2 industrie manifatturiere varie | 0,5 | 2.66 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 0,95 |

Tabella n. 6 – Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10

| Tipi di attività | Superficie netta | Anno 2011 | | | |
|--|--|-----------------|-------|-------------------|-------|
| | | OO.UU. Primaria | | OO.UU. Secondaria | |
| | | Parametro | Euro | Parametro | Euro |
| Commerciali | S <= 200 mq. | 1 | 37.36 | 1 | 10.89 |
| | 200 mq. < S <= 2.000 mq. | 1.2 | 44.83 | 1 | 10.89 |
| | S > 2.000 mq. | 1.5 | 56.04 | 1 | 10.89 |
| Direzionali | - | 1.5 | 56.04 | 1 | 10.89 |
| Turistico-ricettive | - | 1 | 37.36 | 1 | 44.41 |
| Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio | Da €/mq. 0,033 a €/mq. 3,82 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette. | | | | |

