



COMUNE DI ROMAGNANO SESIA
PROVINCIA DI NOVARA

**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

1 Oggetto	p 3
1.1 Casistiche particolari	p 3
2 Procedimento per la determinazione del contributo	p 5

Titolo II - CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1 Indirizzi	p 7
2 Modalità di calcolo ed ambiti di applicazione	p 7
3 Pagamenti e rateizzazione	p.8

Titolo III - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1 Indirizzi	p 10
2 Modalità di calcolo ed ambiti di applicazione	p 11
3 Pagamenti e rateizzazione	p 11
4 Criteri per la determinazione del contributo straordinario	p 12

Titolo IV - AGEVOLAZIONI E INCENTIVI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E UTILIZZO DI ENERGIE RINNOVABILI

1 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	p 16
---	------

Titolo V – SANZIONI

1 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	p 17
2 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità per interventi di ristrutturazione edilizia	p 17
3 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio attività	p 17
4 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità	p 17
5 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	p 17
6 Violazione al codice dei Beni Culturali e del Paesaggio	p 18

Titolo VI – ENTRATA IN VIGORE

1 Disposizioni per l'entrata in vigore del presente regolamento	p 19
---	------

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi degli articoli 16 e 19 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- a. Nuova edificazione;
- b. Completamento;
- c. Ampliamento;
- d. Demolizione con ricostruzione;
- e. Sostituzione edilizia;
- f. Ristrutturazione edilizia;
- g. Ristrutturazione urbanistica;
- h. Restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali;
- i. Mutamento di destinazione d'uso.

Dà luogo a mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art. 8 della L.R. 8 Luglio 1999 n. 19 e s.m.i.:

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

1.1 Casistiche particolari

1.1.1 Costruzioni esistenti: sono assoggettati a contributo gli interventi che comportano trasformazione edilizia, di destinazione delle superfici classificate superfici utili dal Regolamento Edilizio comunale e le trasformazioni delle superfici accessorie. I sottotetti agibili, ma privi di qualsiasi finitura ed impianto ed i sottotetti praticabili sono considerati accessori (ai fini della classificazione di cui all'art. 2 del D.M. 10.5.1977 n. 801 e s.m.i.) e ad essi si applica il solo contributo sul costo di costruzione calcolato sul 60% della superficie.

1.1.2 Autorimesse e altri accessori: sono soggette a contributo le superfici delle autorimesse e degli altri edifici accessori che eccedono gli standards di parcheggio privato richiesti dalla legislazione vigente e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale riferite alle costruzioni "in franchigia" come di seguito definite. Il contributo relativo alle autorimesse si applica sia agli spazi di parcheggio sia alle aree di manovra, se coperte. Vengono applicati gli oneri di urbanizzazione riferiti alla zona di Piano Regolatore stabilendo che il volume viene convenzionalmente definito moltiplicando la superficie coperta per un'altezza virtuale di metri 3, mentre per il Costo di Costruzione si utilizza il Computo Metrico Estimativo delle opere redatto in base all'ultimo prezzario della Regione Piemonte, al cui totale verrà applicata un'aliquota pari al 5%.

Non è soggetta a Contributo di Costruzione la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo i seguenti tipi e valori:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate da essi ma con caratteri costruttivi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima all'intradosso di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse, fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima all'intradosso di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

1.1.3 Contributo Straordinario: sono assoggettate al contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i. gli interventi edilizi eseguiti in dipendenza di titoli edilizi rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del richiamato Testo Unico e gli interventi edilizi divenuti ammissibili a seguito di variante introdotta nelle previsioni dello strumento urbanistico o di variazione della destinazione urbanistica dell'area, richieste del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento. Le modalità di calcolo sono definite al **Titolo III punto 4** del presente Regolamento

1.1.4 Contributo per permessi precari: per i casi nei quali il titolo abilitativo è rilasciato a titolo precario, con obbligo di rimozione alla sua scadenza, il contributo è applicato in misura ridotta al 60%. Qualora il titolo edilizio divenga successivamente definitivo, deve essere corrisposto il conguaglio del 40%, calcolato con le tariffe in vigore al momento del pagamento.

1.1.5 Piscine private: costituiscono ai sensi del PRGC vigente, costruzioni accessorie alla residenza e funzionali all'uso esclusivo dei residenti nei fabbricati di cui tali strutture costituiscono pertinenza. Le stesse dovranno essere collocate all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, e potranno essere realizzate in tutto il territorio purché rispettino le caratteristiche stabilite dal presente Regolamento. Per "piscina privata" si intende una piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con superficie non superiore a 80 mq. e senza una potenziale autonoma utilizzazione economica. Tali impianti non possono essere realizzati o posizionati fuori terra e non devono determinare incrementi di volume geometrico o di superficie coperta, eventuali sistemi di copertura non potranno emergere dal terreno fatti salvi i sistemi di copertura ad accumulo. Dal momento che la piscina con le caratteristiche sopra richiamate costituisce una pertinenza dell'edificio residenziale, la sua superficie si configura come Superficie accessoria e la sua realizzazione non richiede il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) ma è soggetta al solo versamento della quota relativa al costo di costruzione (CC). Trattandosi di nuova costruzione, si procederà alla quantificazione del Costo di Costruzione attraverso la compilazione della scheda ministeriale per la determinazione del contributo di costruzione nella situazione ante e post intervento, la differenza di valore determinerà il costo di costruzione.

1.1.6 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 piante 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 metri 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse) e 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 e secondo quanto previsto per le attività commerciali per le superfici di vendita e somministrazione.

1.1.7 contributi per opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi: per quanto riguarda il contributo da versare per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione di luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (cfr. 1° comma, art. 19, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), di norma si assume la prassi dell'esecuzione diretta dalle opere da parte del titolare del Permesso di Costruire.

1.1.8 scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione: il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica deliberazione della Giunta

Comunale, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo le obbligazioni indicate al precedente comma.

1.1.9 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, il calcolo è effettuato su computo metrico redatto dal prezzario della Regione Piemonte, ultima edizione.
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.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata 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 agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.
6. Gli importi delle opere s'intendono al netto dell'IVA

1.1.10 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata con le caratteristiche di cui al comma seguente.
2. La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato. La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole: "Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 del Codice Civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

2. Procedimento per la determinazione del contributo

1. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, od altro titolo edilizio che lo richieda, sono allegati il Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del più recente Prezzario Regione Piemonte oppure, per gli edifici residenziali, tramite compilazione di scheda ministeriale per determinare il Costo Unico di Costruzione, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire o altro titolo edilizio che lo richieda, è allegato il prospetto per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato ai soggetti interessati mediante comunicazione scritta ed inviata tramite canali di comunicazione telematici certificati o a mezzo PEC.

Sono assoggettati a contributo tutti gli interventi che comportano trasformazione del suolo per destinarlo ad una delle attività individuate nelle tabelle relative al “Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione” reperibili sul sito internet comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nell'articolo 8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19 e smi, è oneroso. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. L'interessato è tenuto al versamento dell'importo commisurato al saldo, se positivo.
5. Nelle costruzioni esistenti sono assoggettati a contributo gli interventi che comportano trasformazione edilizia, di destinazione delle superfici classificate superfici utili, così come previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. del 19/06/2020 n. 8 (*fatto salvo quanto stabilito dall'art. 137 – Disposizioni transitorie per l'adeguamento*) e dall'art. 3 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C., approvato con D.G. Regione Piemonte del 23/07/2001 n. 3-3557.
6. Sono assoggettati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione tutti gli edifici ricadenti nelle aree classificate dal P.R.G.C. come A.F.G. (aree per il florovivaismo ed il giardinaggio) la cui destinazione d'uso è quella di cui all' art. 29 delle Norme di Attuazione, con esclusione delle serre e degli edifici per le attività zootecniche se eseguite da società o associazioni di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli professionali di cui al comma 3 art. 25 della L.R. n. 56/77 e smi. Le residenze dei titolari o custodi nelle aree classificate dal P.R.G.C. come A.F.G. (aree per il florovivaismo ed il giardinaggio) sono altresì assoggettate alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
7. Sono soggette a contributo le superfici delle autorimesse che eccedono gli standards di parcheggio privato richiesti dalla legislazione vigente, Legge 122/1989 e smi *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”* e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Titolo II - CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Indirizzi

Le principali scelte sono dettate dalle tariffe riportate nelle tabelle relative al “Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione” reperibili sul sito internet comunale.

2. Modalità di calcolo ed ambiti di applicazione

- a.** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio Comunale, che non ne risulti esente o esclusa per specifiche disposizioni legislative o normative vigenti, partecipa agli oneri relativi alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. L'esecuzione di opere è subordinata al relativo titolo abilitativo o a diversa procedura indicata dalle leggi vigenti.
- b.** Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è determinato per i diversi tipi di insediamento ed a seconda delle zone di intervento previste dallo strumento urbanistico vigente.
- c.** Il contributo non è dovuto nei seguenti casi:
- a) per gli interventi da realizzarsi in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale facendo riferimento a quanto proposto dalla legge 09/05/1975 n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% negli edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relative alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso residenziale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico – storica e ambientale.
- d.** Nel Centro Storico, gli interventi relativi agli usi residenziali per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono soggetti ad un contributo forfettario pari ad 1/3 del valore stabilito
- e.** Per il settore Produttivo e Commerciale, nei due ambiti extraurbani di via Novara e del Piano Rosa, si applica una maggiorazione pari a:
- a) + 20% nelle aree di via Novara
 - b) + 30% nelle aree del Piano Rosa
- La maggiorazione è determinata dalle particolari carenze infrastrutturali di tali aree.
- c)** La maggiorazione indicata al precedente punto **e.** non si applica alle attività commerciali definite come “negozi di vicinato” ai sensi della L.R. 28/1999 e s.m.i.
- f.** Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione riferiti alle superfici accessorie delle aree residenziali di cui all' art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale, il calcolo viene fatto su 1/3 del loro volume.
- g.** Secondo quanto indicato nelle tabelle, per le destinazioni d'uso residenziali si applicano i seguenti parametri sulla base delle disposizioni regionali emanate con D.C.R. n. 179/CR4170 del 26.5.1997 e successivi aggiornamenti.
- j.** Gli edifici le cui destinazioni d'uso risultino escluse dal pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sono soggetti al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile previa presentazione dell'atto notarile di vincolo con le modalità dell'art. 25 comma 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- k.** Nelle aree soggette ad interventi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono compiuti di norma sulla base di stime analitiche con l'aggiunta di oneri per le opere di urbanizzazione indotta. Nel caso di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) l'amministrazione comunale può decidere l'applicazione del contributo determinato in modo sintetico.

l. Il cambiamento di destinazione d'uso di tutta o parte di un'unità immobiliare comporta il pagamento di un contributo determinato a conguaglio come differenza tra il contributo relativo alla destinazione d'uso preesistente (da certificarsi) ed il contributo relativo alla nuova destinazione d'uso.

m. La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione sarà eseguita sulla base delle norme e dai criteri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio vigenti.

n. La determinazione degli oneri per interventi misti (residenze – uffici – commercio) sarà effettuata per unità di misura specifica riferita alla destinazione d'uso dei locali.

o. Ogni riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, in relazione all'esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere, va fatto sulla base dei valori unitari, che hanno concorso alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione, preso a base per il calcolo del contributo in questione.

p. Ai fini di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla legislazione vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia e di semplificare le modalità di calcolo, la superficie di riferimento per il calcolo del contributo è costituita dalla superficie utile lorda delle costruzioni esclusi gli isolamenti esterni come previsto Decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102, e modificato dal D.L. 14 luglio 2020, n. 73 art. 13 *“Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, e ss.mm.ii. certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.”*

Ulteriori agevolazioni nel calcolo degli oneri riferite al risparmio energetico vengono definite nel Regolamento Edilizio Comunale

q. I soggetti attuatori degli interventi relativi agli insediamenti produttivi devono farsi carico, provvedendo in proprio, degli oneri e delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi. La tariffa relativa ad attività produttive è determinata senza tenere conto degli oneri di cui sopra.

3. Pagamenti e rateizzazione

Il contributo, nel caso di segnalazione di inizio attività, deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta; è possibile concedere, dietro espressa richiesta degli interessati, la rateizzazione del pagamento ove l'ammontare del contributo sia superiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di idonea fideiussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.

Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:

- 50% prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta nel caso di segnalazione di inizio attività,
- 50% entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della segnalazione di inizio attività,

Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori, deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie

fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

Il contributo viene calcolato dal Comune e comunicato per mezzo telematico o via PEC al professionista abilitato alla presentazione della pratica.

Titolo III - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Indirizzi

Il costo di costruzione degli edifici residenziali si calcola, fatta salva la modifica delle disposizioni di legge attualmente vigenti, con le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801 e s.m.i., così come fatto proprio dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n. 320-6862 del 27.7.1982, modificata con deliberazioni n. 765-5767 del 27.4.1988 e n. 817-8294 del 21.6.1994.

TABELLA A

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

(1) Al fine della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicato dalle differenti caratteristiche di zona

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

TABELLA B

SVILUPPO APPLICATIVO										
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Uni-Bifamiliare	B1=1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1= 5	if<1mc./mq. o if>2mc./mq.	1,10	5,00	1mc./mq.<if<2mc./mq	1,00	5,00
				A2= 6			5,94			5,40
				A3= 8			7,92			7,20
				A4=12			11,88			10,80
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1= 5	5,50	5,00				
				A2= 6	6,60	6,00				
				A3= 8	8,80	8,00				
				A4=12	12,00	12,00				

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x6
Condominiale	B2=1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1= 5	if<1mc./mq. o if>2mc./mq.	1,10	5,44	1mc./mq.<if<2mc./mq	1,00	5,00
				A2= 6			6,53			5,94
				A3= 8			8,71			7,92
				A4=12			12,00			11,88
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1= 5			6,05			5,50
				A2= 6			7,26			6,60
				A3= 8			9,68			8,80
				A4=12			12,00			12,00

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

Il costo base di costruzione degli edifici residenziali è determinato con provvedimento della Regione Piemonte (D.C.R. 10.12.1996 n. 345-19066), è aggiornato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale (in ottemperanza ai disposti della richiamata D.C.R.).

2. Modalità di calcolo ed ambiti di applicazione

All'istanza di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività edilizia o titolo edilizio che lo richieda, il costo degli interventi di ricostruzione, ampliamento e di ristrutturazione di edifici residenziali è calcolato attraverso la differenza di valore tra il Costo Unico di Costruzione ante intervento e post intervento come definito da D.M. 801/77.

Il costo di ricostruzione e il costo per il recupero dei sottotetti sono assunti pari al Costo Unico di Costruzione ex novo come definito da D.M. 801/77 e s.m.i. Il costo di costruzione e di ristrutturazione degli edifici aventi destinazione diversa dalla residenza è effettuato sulla base di un computo metrico estimativo asseverato, redatto sulla base del prezziario della Regione Piemonte, edizione più recente, predisposto a cura dei richiedenti il titolo edilizio. Il contributo relativo Costo di Costruzione equivale:

- per il settore turistico e terziario è il 5% dell'importo totale dei lavori;
- per il settore commerciale è il 7% dell'importo totale dei lavori.

Il costo di trasformazione del suolo senza costruzione di edifici (per la realizzazione ad esempio di campi sportivi, piscine aperte, piazzali di deposito, autolavaggi, stazioni di servizio e rifornimento carburanti), è documentato a cura dei richiedenti il titolo edilizio con computo metrico estimativo asseverato.

3. Pagamenti e rateizzazione

Il contributo, nel caso di Permesso di Costruire - Segnalazione di inizio attività, deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta. È facoltà del dirigente concedere, dietro espressa richiesta degli interessati, la rateizzazione del pagamento ove l'ammontare del contributo sia superiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00).

La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di idonea fideiussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.

Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:

- 50% prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta nel caso di segnalazione di inizio attività;
- 50% entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della segnalazione di inizio attività.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie

fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

Il contributo viene calcolato dal Comune e comunicato per mezzo telematico o via PEC al professionista abilitato alla presentazione della pratica.

4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.)

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R.380/01 e s.m.i. la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

È pertanto necessario stabilirne la regolamentazione in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 *"Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i"* e relativo ALLEGATO A.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**);
- il Valore di Trasformazione (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) ed il costo di trasformazione (**KT**) (**VT=VM-KT**);

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

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

Tenuto conto che il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali: il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC).

4.1 Determinazione dei valori e delle voci di costo necessari al calcolo

Valore di mercato (VM):

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq.) – in riferimento al titolo abilitativo correlato - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq.) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", si stabilisce convenzionalmente che la superficie commerciale corrisponde alla Superficie Utile Lorda.

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

Ove necessario per la conversione planivolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di m 3.

Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento, si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;
- per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dall'Agenzia delle entrate - Ufficio del territorio di Novara studi OMI - regione agraria n. 5 relativa al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica;
- per le aree destinate ai servizi (artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 31/05/2013 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Detto parametro è determinato sulla scorta di computo metrico estimativo asseverato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale, da effettuarsi con riferimento:

- all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;
- alla complessiva area oggetto di "intervento" in caso di Variante al P.R.G.C. in base a principi di ordinarietà e simulando l'utilizzo più remunerativo consentito dalla potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.C.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo. Esso è accompagnato da atto di impegno che dichiara:

- la piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva insiti nel computo metrico estimativo;
- di informare tempestivamente l'Amministrazione Comunale (entro comunque giorni 60 dall'evento) in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del Costo di Costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo di Costruzione;
- la disponibilità a produrre tutta la documentazione utile a verificare anche a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, sia in itinere che ad intervento concluso ed entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo ai fini, salvo differenti responsabilità di natura penale, della revisione del Contributo di Costruzione.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc." (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione sia per gli interventi sull'edificato che su area libera, esso viene riconosciuto in via generale in misura pari al **3%** del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo delle spese tecniche (CP)

Può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al **10%**.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20 % e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 e Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666). Viene riconosciuto in via generale in misura pari al **30 %**.

A titolo esemplificativo dell'applicazione della formula si espone numericamente:

VM1 = 100.000 €

KT1 = $CC1 + 2\% + 9\% + 25\% \rightarrow 50.000 + 1.000 + 4.500 + 12.500 = 68.000$ €

KT1 = $CC1 + 3\% + 10\% + 30\% \rightarrow 50.000 + 1.500 + 5.000 + 15.000 = 71.500$ €

VM0 = 30.000 €

KTO = $CC0 + 2\% + 9\% + 25\% \rightarrow 10.000 + 200 + 900 + 2.500 = 13.600$

KTO = $CC0 + 3\% + 10\% + 30\% \rightarrow 10.000 + 300 + 1000 + 3.000 = 14.300$

$50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KTO)]$

$50\% [(100.000 - 68.000) - (30.000 - 13.600)] \rightarrow 50\% (32.000 - 16.400) \rightarrow 50\% 15.600 = 7.800$ €

$50\% [(100.000 - 71.500) - (30.000 - 14.300)] \rightarrow 50\% (28.500 - 15.700) \rightarrow 50\% 12.800 = 6.400$ €

4.2 Parametri da applicare al contributo

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

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

4.3 Modalità di versamento

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) **Versato** al Comune **in unica soluzione**, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
- 2) **Versato** al Comune **in forma rateizzata** – previa produzione di apposita polizza fideiussoria a copertura dell'importo con l'applicazione degli interessi di legge vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo correlato - secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione;
- 3) **Compensato** mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento" secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380 /2001 e s.m.i. e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

4.4 Esclusioni

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla deliberazione regionale quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 16/2018 e s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI E INCENTIVI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E UTILIZZO DI ENERGIE RINNOVABILI

1. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1.1 Il Comune riconosce la priorità degli interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla rigenerazione urbana ed alla ridestinazione funzionale degli edifici dismessi, anche al fine di un efficace contenimento del consumo di suolo per edificazioni di nuovo impianto. A tal fine, per favorire e stimolare la diffusione di tali interventi su tutto il territorio comunale, con riferimento alle tabelle ed alle deliberazioni già assunte e vigenti inerenti il contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), si applicano le seguenti riduzioni incentivanti:

- per gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale, che non comportino incrementi di Volume (V) o di Superficie (SL), né modifica della destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico (CU), il contributo dovuto è limitato alla sola quota relativa al costo di costruzione ridotta del 20% rispetto ai valori vigenti;
- per gli interventi di ristrutturazione complessiva e di recupero funzionale, anche con mutamento di destinazione d'uso laddove consentito dallo strumento urbanistico, di interi fabbricati non più utilizzati da almeno due anni (dalla data di approvazione del Regolamento) per nessuna attività sia essa residenziale o produttiva o terziaria commerciale, è applicata una riduzione del 20% sull'intero contributo di costruzione (la non utilizzabilità intervenuta negli ultimi due anni deve essere adeguatamente certificata).

1.2 Inoltre, per favorire e stimolare l'impiego nell'edilizia di sistemi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla diffusione di fonti rinnovabili, per tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia, e di ristrutturazione riferiti all'intero fabbricato o a porzioni significative, anche comportanti incremento di carico urbanistico (CU), alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione come deliberati e vigenti, si applicano le seguenti riduzioni:

- 15% per edificio in Classe A e 20 % in Classe A+
- 8% quando il fabbisogno energetico dell'edificio (elettrico e termico) è assicurato, in misura superiore al 20% dei minimi di legge prescritti, da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione.
- 6% in presenza di un miglioramento acustico (+10%) assicurato con riferimento ai valori limite di legge definiti dalle disposizioni in materia vigenti.
- 10% per la realizzazione degli impianti di accumulo/recupero delle acque meteoriche, solo ed esclusivamente per interventi di ristrutturazione/manutenzione per i quali lo strumento urbanistico non ne imponga già l'obbligatorietà.

Il rispetto delle prestazioni per il riconoscimento delle riduzioni, deve essere certificato dal tecnico abilitato in sede di progetto che, congiuntamente con il committente, è tenuto a sottoscrivere la relativa richiesta di riduzione; il raggiungimento delle prestazioni dichiarate dovrà essere certificato in sede di dichiarazione di fine lavori. Il mancato rispetto dei livelli prestazionali dichiarati ai fini della riduzione, comporta la corresponsione della quota parte di oneri dovuti in relazione all'entità del contributo dovuto in base ai livelli prestazionali effettivamente soddisfatti.

1.3 Le riduzioni di cui al comma **1.2** sono tra loro sommabili, mentre le riduzioni di cui al precedente comma **1.1** sono da intendersi alternative a quelle di cui al comma **1.2**.

1.4 Quale ulteriore misura incentivante per favorire soluzioni volte al miglioramento del rendimento energetico in edilizia, si richiamano le specifiche deroghe (ad es. "extra spessore" delle murature), disposte dai provvedimenti legislativi nazionali e regionali, dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che possono essere applicate anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, 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.

Titolo V – SANZIONI

1 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Nel caso di accertamento di abusi edilizi da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, si ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, come da art. 31 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. Il procedimento sanzionatorio è stabilito dal D.P.R 380/2001 art.31 commi 4bis – 4 quater.

2 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità per ristrutturazione edilizia

Nel caso di accertamento di abusi edilizi per opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, come da art. 33 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. Decorso il termine congruo, stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio per la demolizione, l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile si rimanda alle sanzioni previste dall' art. 33 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

3 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio attività

Nel caso di accertamento di abusi edilizi da parte del dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, si ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, come da art. 34 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Per il calcolo delle sanzioni previste dagli artt. 34-ter, 36-bis e 37 del dpr 380/01 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della L. 105/2024 (dl "salva casa") si rimanda all'**allegato 1**.

4 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

La realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a Euro 1.032,00 (milletrentadue/00).

Per il calcolo delle sanzioni previste dagli artt. 34-ter, 36-bis e 37 del dpr 380/01 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della L. 105/2024 (dl "salva casa") si rimanda all'**allegato 1**. "*Linee guida per il calcolo sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dagli artt. 34 - ter, 36 - bis e 37 del dpr 380/01 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della l. 105/2024 (dl salva casa)*".

5 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui al titolo III del presente Regolamento comporta:

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

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

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

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del presente articolo, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti.

6 Violazione al codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Nel caso di violazione del Codice di Beni Culturali e del Paesaggio, come stabilito dall'art 167 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato, previo computo metrico estimativo a cura del trasgressore, per la regolarizzazione delle violazioni commesse. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

Nel caso di esecuzione di opere edilizie, il profitto conseguito che non possa essere diversamente quantificabile, coincide con il valore delle opere stesse incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite computo metrico estimativo redatto sul più recente prezario della regione Piemonte, con scomputo delle opere autorizzate e non eseguite, valutate secondo gli stessi parametri.

Il profitto minimo è valutato come segue su edifici esistenti:

- Opere di ristrutturazione edilizia (art.3 comma 1 lettera d DPR 380/2001 e s.m.i.) minimo € 1.500,00 (millecinquecento/00).
- Opere di restauro e risanamento conservativo (art.3 comma 1 lettera c DPR 380/2001 e s.m.i.) minimo € 1.200,00 (milleduecento/00).
- Opere di manutenzione straordinaria (art.3 comma 1 lettera b DPR 380/2001 e s.m.i.) ed altre opere minori in regime edilizio libero (comprese demolizioni, piscine, recinzioni ed accessi, scavi e riporti, manufatti di sostegno) minimo € 1.000,00 (mille/00).

Il profitto minimo è valutato come segue su aree libere:

- Opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi, o SUL, sistemazioni di terreno, impianti fotovoltaici-solari o altre fonti rinnovabili, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelloni pubblicitari, ecc... minimo € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Il pagamento della sanzione determinata deve essere corrisposto entro 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione.

Per importi superiori a € 5.000,00 (cinquemila/00) è consentita una rateizzazione in 2 rate semestrali, corrispondenti caduna al 50% della quota, da versare entro 2 anni previa sottoscrizione di polizza fideiussoria bancaria.

Il danno viene considerato pari a ZERO nel caso in cui la soprintendenza dei beni Architettonici e del Paesaggio abbia espresso parere favorevole alla conservazione.

Titolo VI – ENTRATA IN VIGORE

1 Disposizioni per l'entrata in vigore del presente regolamento

L'entrata in vigore del Regolamento è stabilita dagli *artt. 124 e 134 del TUEL* (affissione per quindici giorni all'Albo Pretorio ed entrata in vigore dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione) non ha valore retroattivo. Il presente Regolamento verrà applicato alle pratiche presentate dopo l'entrata in vigore e a quelle il cui iter, alla data di entrata in vigore, non risulterà ancora concluso (titolo abilitativo non ancora rilasciato o decorrenza dei termini non ancora conclusa)