



CITTÀ DI
VENARIA REALE
PROVINCIA DI TORINO

REGOLAMENTO IN MATERIA DI ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONI E STANDARD PUBBLICI

Il Commissario Prefettizio
Dott.ssa Laura Ferraris

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Claudio Delponte
Arch. Massimiliano Goia

Approvato con D.C.S. n. 28 del
23/12/2019

Venaria Reale, Dicembre 2019

INDICE

TITOLO I - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - DISCIPLINA GENERALE

- Articolo 1 - Oggetto
- Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo
- Articolo 3 - Procedimento
- Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - 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 attività
- Articolo 10 - Interventi residenziali
- Articolo 11 - Interventi non residenziali
- Articolo 12 - Interventi per attività produttive
- Articolo 13 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 15 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Articolo 17 - Destinazioni miste
- Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard
- Articolo 19 – Agevolazioni per risparmio energetico ed impatto ambientale degli edifici

Capo II - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 21 – Requisiti, motivi di esclusione e qualificazione dei soggetti esecutori
- Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Capo III - Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 24 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo
- Articolo 25 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 26 - Piani esecutivi convenzionati, Piani di recupero
- Articolo 27 - Permesso di costruire convenzionati
- Articolo 28 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 29 - Edilizia economica e popolare

Articolo 30 - Piani per insediamenti produttivi

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 31 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

Articolo 32 - Esclusioni

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 34 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA

Articolo 35 - Restituzione del contributo

Articolo 36 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Articolo 37 - Permesso di costruire in sanatoria

TITOLO V – STANDARD PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Articolo 38 - Standard per l'Edilizia Residenziale Sociale

TITOLO VI - MODALITA' PER LA CESSIONE/ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE A SERVIZI DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.E.I.

Articolo 39 - Oggetto e ambito di applicazione

Articolo 40 - Requisiti delle aree previste in cessione o assoggettamento ad uso pubblico

Articolo 41 - Requisiti per la monetizzazione

Articolo 42 - Destinazione dei proventi e relative modalità di acquisizione delle aree

Articolo 43 - Rateizzazione degli importi di monetizzazione

TITOLO VII – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Articolo 44 - Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 45 - Disposizioni transitorie

ALLEGATO "A" - DETERMINAZIONE DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77.

ALLEGATO "B" – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE.

TITOLO I – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Oggetto

1. 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 - Tempo della determinazione del contributo

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

Articolo 3 – Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla Segnalazione di inizio attività sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

2. Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazioni e del contributo di costruzione ed alla successiva comunicazione al richiedente al momento della integrazione della pratica con tutti i documenti richiesti.

3. In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 1.000,00 €, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la Segnalazione d'inizio attività, entro venti giorni dalla richiesta di pagamento.

3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, superi il valore di €2.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro dodici mesi dal rilascio, la quarta entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire.

5. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

6. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

7. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa

autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

8. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale.

9. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

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

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - 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 redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17, ovvero:
 - 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 nonché 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 calamità;
 - 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.
2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche i soggetti di cui all'art. 2, comma 2 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109.

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 luglio 1999, n. 19, art. 8, 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 dei coefficienti riduttivi di cui alla tabella "C" regionale ai valori tabellari relativi alla nuova destinazione d'uso.

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

3. Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, gli interventi di cui all'art. 48, comma 1, lettera a) non sono soggetti a rilascio di permesso di costruire né di Segnalazione di inizio attività, ma devono essere resi noti al Comune tramite comunicazione che indichi oltre alle generalità del proprietario i seguenti dati:

- Superficie lorda dell'immobile;
- Volume lordo dell'immobile;
- destinazione d'uso autorizzata;
- destinazione d'uso prevista;
- indicazione se la nuova destinazione d'uso sia soggetta a verifica in materia di barriere architettoniche.

4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

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 art. 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 e la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

2. A tal fine gli oneri per l'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 attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione 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 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 Segnalazione di attività in variante;

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per i nuovi interventi residenziali e per gli ampliamenti, 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.

2. Per gli interventi di ristrutturazione senza ampliamenti, 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, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale ogni cinque anni.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti il contributo oneri determinato sommando i contributi derivanti dall'applicazione dei precedenti commi 1 e 2.

4. Per ogni intervento deve essere applicata la tabella relativa alla zona di intervento, così come indicata nel P.R.G.C.

5. Per interventi di edilizia residenziale finalizzata alla costruzione di alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a 15 anni, gli oneri di urbanizzazioni primari e secondari, sono ridotti del 20%. Tale riduzione è vincolata alla presentazione di un atto nel quale il richiedente si impegna ad affittare a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'ERP.

6. Per interventi all'interno di PEEP che si sviluppano in zone di espansione gli oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie sono stabiliti dalla Giunta in rapporto ai reali costi definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti in attuazione.

7. Le riduzioni dell'onere contenute nel presente regolamento, sono cumulabili fino ad un massimo del 50%.

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 utile lorda dell'intervento.

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, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale ogni cinque anni.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base tabelle parametriche della regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

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 pari al 70% delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

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

parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 14 - Interventi per attività turistico – ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle tabelle parametriche della Regione Piemonte così come aggiornate dal Comune.

Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della superficie fondiaria utilizzata.

Articolo 17 - Destinazioni miste

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.

Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

1. Quando siano cedute gratuitamente, in aree non soggette a strumento urbanistico esecutivo, qualora richieste dal Comune, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, aree per servizi, il contributo è calcolato secondo quanto previsto al presente capo I al netto della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree previsto nelle tabelle parametriche regionali.

Articolo 19 – Agevolazioni per risparmio energetico ed impatto ambientale degli edifici

1. Attraverso opportuna definizione di criteri all'interno del Regolamento Edilizio Comunale, in particolare l'Allegato Energetico, potranno essere applicate agevolazioni commisurate alla presenza di accorgimenti edilizi che rispondano a requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici, la sostenibilità e l'impatto ambientale degli edifici.

CAPO II - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 20 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il Concessionario ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ove ammissibili, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorchè esterne all'ambito di intervento.
2. Il presente capo è valido anche per eventuali opere di compensazione o mitigazione ambientale legate agli interventi urbanistici/edilizi.
3. A tal fine, il Comune ed il Concessionario disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 26, 27, 28, 29, 30 le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 21 – Requisiti, motivi di esclusione e qualificazione dei soggetti esecutori

1. L'applicabilità delle norme del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e.i. viene estesa alle opere di urbanizzazione a scomputo primaria e secondaria ove ammissibili e per eventuali opere di compensazione o mitigazione ambientale legate agli interventi urbanistici/edilizi.
2. In particolare i soggetti esecutori dovranno osservare quanto previsto dall'art. 80 – “Motivi di esclusione”, dall'art. 84 – “Sistema unico di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici” e dell'art. 47 – “Requisiti di idoneità tecnica e finanziaria” del D.Lgs. citato.
3. Nei confronti dell'appaltatore, dei subappaltatori, dei sub contraenti e, in generale, di qualsiasi impresa coinvolta nell'esecuzione delle opere, si procede ad effettuare le verifiche di cui all'articolo 91 del Decreto legislativo n.159/2011 e s.m.e.i. per importi di opere superiori a 150.000 €
4. La documentazione relativa alla dimostrazione dei requisiti di cui all'art. 47 e all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 s.m. ed i. per l'impresa appaltatrice e per tutte le imprese subappaltatrici dovrà essere trasmessa al Comune prima dell'inizio dei lavori, anche ai fini di cui al comma 3 del presente Regolamento, per le relative verifiche. Il Concessionario dovrà inoltre comunicare tempestivamente ogni variazione relativa alle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Articolo 22 - 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, così come approvate dalla Giunta Comunale.
2. L'importo del costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire direttamente a scomputo è calcolato mediante il Prezziario della Regione Piemonte sulla base dei progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti concordate e approvate dall'Amministrazione. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire così calcolato sia superiore al costo risultante degli oneri di urbanizzazione tabellari primari, la differenza di costo dovrà essere comunque eseguita e non potrà essere portata a scomputo delle opere di urbanizzazione secondarie.
3. Nell'ipotesi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie sia inferiore

a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire si dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4.

4. Al costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie stabilito secondo il presente Capo II sarà applicata una percentuale di ribasso stabilita periodicamente (ogni 3 anni) con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio competente calcolata in base alla media dei ribassi delle gare per categorie di opere affini.

5. Lo standard di qualità delle opere dovrà fare riferimento agli ultimi interventi realizzati e approvati dall'Amministrazione, tenendo in particolare conto la sostenibilità manutentiva delle opere, la durabilità delle stesse, la sostenibilità ecologica, la qualità architettonica ed il suo inserimento nel contesto urbano, il coordinamento architettonico con gli edifici privati, il riferimento a standard tecnici in uso presso il Comune. L'intero percorso progettuale deve essere condiviso fin dall'inizio con gli Uffici preposti e con l'Amministrazione e dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Igienico Edilizia o suo equivalente, come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

6. La Giunta Comunale, sulla scorta di quanto detto al comma precedente, può impartire ulteriori direttive riguardo le caratteristiche qualitative minime delle opere a scomputo e le modalità di esecuzione e ne approva i relativi progetti.

7. 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 presentazione delle denunce di inizio attività.

8. Nel caso in cui lo Strumento Urbanistico Esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione può definire l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto in funzione delle superfici lorde edificabili, 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 Segnalazioni certificate di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

9. 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, qualora ne venga richiesta la realizzazione a scomputo.

10. 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 dei lavori.

Articolo 23 - 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 fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 30 %, 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.

CAPO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 24 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21.
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 25 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente 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 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 26 - Piani esecutivi convenzionati, Piani di Recupero.

1. Ai Piani Esecutivi Convenzionati e Piani di Recupero di cui agli articoli 41 bis, 43 e 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977, per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 20, 21, 22, 23

Articolo 27 - Permessi di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione le disposizioni di cui ai precedenti artt. 20, 21, 22, 23.

Articolo 28 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. L'eventuale esecuzione diretta da parte di privati delle opere di urbanizzazione per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 20, 21, 22, 23.

Articolo 29 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 3, comma 63, è determinato secondo quanto 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 D.P.R. 6 giugno 2001, art. 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.
3. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 20, 21, 22, 23 salvo diverse disposizioni contenute negli stessi strumenti esecutivi per tutelare eventualmente l'interesse pubblico (prezzi di vendita calmierati degli alloggi)

Articolo 30 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27 (Piani Insediamenti 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.
2. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione è disciplinata secondo le disposizioni di cui ai precedenti artt. 20, 21, 22, 23 salvo diverse disposizioni contenute negli stessi strumenti esecutivi per tutelare eventualmente l'interesse pubblico (prezzi di vendita calmierati dei fabbricati)

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 31 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Articolo 32 – Esclusioni

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

Articolo 33 - 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'art. 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Con Delibera di Giunta comunale, il Comune provvede ogni cinque anni 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: 6 %;
 - edifici commerciali: 5 %;
 - edifici a carattere direzionale: 10 %.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti 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 art. 25 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'art.12 comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Articolo 34 - 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 (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, ecc.), calcolato mediante il Prezziario della Regione Piemonte. Al costo di

costruzione così determinato è applicata l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione stesso.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 art. 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente art. 8.

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA

Articolo 35 - 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; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
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 concessione convenzionata o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 36 - Sanzioni per il ritardato od omissivo 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 norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

Articolo 37 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36, 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 Segnalazione 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 – STANDARD PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Articolo 38 – Standard per l'Edilizia Residenziale Sociale

1. Le convenzioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi a destinazione residenziale, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno prevedere quote di edilizia residenziale sociale, quale standard urbanistico aggiuntivo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/4/2008, in applicazione dell'art. 1, commi 258 e 259, della L. n. 244/2007, da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.

2. Le quote minime da reperire di edilizia residenziale sociale, rispetto alla SUL complessiva del singolo SUE, sono di seguito indicate:

a) per S.U.E. di superficie territoriale pari o superiore a 10 ha.:

Edilizia Sovvenzionata: 15% della S.U.L. totale;

Edilizia agevolata: 1% della S.U.L. totale,

Edilizia convenzionata: 9% della S.U.L. totale, da reperirsi nei lotti dell'edilizia libera;

Edilizia da destinarsi ad alloggi a canone di locazione concordato ai sensi della L. 431/1998, con durata minima 20 anni: 10% della S.U.L. destinata ad edilizia libera.

b) per S.U.E. di superficie territoriale compreso tra 1 e 10 ha.:

Edilizia convenzionata: 12% della S.U.L. totale;

Edilizia da destinarsi ad alloggi a canone di locazione concordato ai sensi della L. 431/1998, con durata minima 20 anni: 10% della S.U.L. destinata ad edilizia libera.

c) per S.U.E. di superficie territoriale inferiore o uguale a 1 ha.:

Edilizia convenzionata: 12% della S.U.L. totale.

3. In sede di redazione di S.U.E. o Varianti di Piano Regolatore potranno essere considerate ulteriori quantità migliorative di standard.

4. Le quote di Edilizia Sovvenzionata ed Agevolata dovranno essere collocate in lotti funzionalmente autonomi da altri lotti.

5. Qualora il proponente il S.U.E. risulti assegnatario di fondi pubblici per l'edilizia agevolata, potrà procedere alla realizzazione diretta dell'edilizia agevolata, senza dismissione della relativa area al Comune.

TITOLO VI - MODALITA' PER LA CESSIONE/ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE A SERVIZI DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.E.I.

Art. 39 – Oggetto e ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune e le caratteristiche delle aree che sono previste obbligatoriamente in dismissione o asservimento ad uso pubblico.
2. Il Piano Regolatore Generale e la normativa nazionale e regionale in vigore determinano i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici o monetizzazione.
3. La monetizzazione è sempre ammessa per gli interventi di cui all'art. 24 comma 4 ter della L.R. 56/77 e s.m.e.i.
4. I valori di monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 comma 4 ter e 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.e.i., determinati secondo il procedimento descritto nella Relazione di cui all'allegato "A" del presente Regolamento, sono riportati nella tabella di cui all'allegato "2" della D.C.S. n. del ;
5. I valori di cui al punto precedente saranno aggiornati periodicamente ogni 5 anni con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio competente;
6. Qualora la superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso sia maggiore di 1.000 mq il valore di monetizzazione delle aree a standard pubblici sarà determinato, a spese del Proponente, da una perizia di stima da parte dell'Agenzia del Territorio. Per la monetizzazione delle aree sarà comunque utilizzato l'importo maggiore tra quello determinato mediante le tabelle del costo di monetizzazione in vigore approvate dalla Giunta Comunale e quello determinato dall'Agenzia del Territorio.

Art. 40 – Requisiti delle aree previste in cessione o assoggettamento ad uso pubblico

1. Nei casi in cui è prevista la cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi pubblici al Comune le stesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) Non devono essere compromesse dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - b) Devono essere accessibili dagli spazi pubblici, devono essere utili all'interesse collettivo e prestarsi alla fruizione pubblica (non devono essere aree marginali, di risulta, con forme planimetriche e andamenti altimetrici scarsamente fruibili, ecc.);
 - c) Devono avere la possibilità di tenere conto del contesto, delle funzionalità esistenti e previste nelle zone limitrofe (continuità delle barriere architettoniche, continuità dei marciapiedi, non ostruire passi carrai, non creare pericolo al transito, non ostacolare ai mezzi pubblici e circolazione privata, ecc.), devono avere la possibilità di coordinarsi con eventuali opere o previsioni di infrastrutture pubbliche;

- d) Le caratteristiche delle aree in cessione devono essere rispondenti a requisiti di funzionalità ed economicità nella futura manutenzione non comportando per l'Amministrazione costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

2. Al fine di pervenire ai requisiti e agli obiettivi di cui al punto precedente il Proponente dovrà, fin dalle prime fasi della progettazione dell'intervento, coordinarsi con gli Uffici Comunali competenti. Qualora ciò non avvenisse e venisse presentato un progetto dell'intervento già consolidato ma le cui aree pubbliche previste in cessione non rispondano anche solo a parte dei requisiti di cui sopra è facoltà degli Uffici Comunali competenti chiedere la revisione completa del progetto stesso con relative eventuali nuove spese a carico del Proponente.

Art. 41 – Requisiti per la monetizzazione

1. Nei casi in cui l'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard possa avvenire previa autorizzazione mediante Deliberazione della Giunta Comunale, dovrà essere motivato il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree, con particolare riferimento alle seguenti condizioni:

- a) Le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- b) Le aree di possibile cessione sono scarsamente accessibili dagli spazi pubblici, scarsamente utili o prestarsi scarsamente alla fruizione pubblica;
- c) Le aree di possibile cessione non possono tenere conto del contesto, delle funzionalità esistenti e previste nelle zone limitrofe (continuità delle barriere architettoniche, continuità dei marciapiedi, non ostruire passi carrai, non creare pericolo al transito, non ostacolare ai mezzi pubblici e circolazione privata, ecc.) o non possono coordinarsi con eventuali opere o previsioni di infrastrutture pubbliche;
- d) Le caratteristiche delle aree di possibile cessione sono scarsamente rispondenti a requisiti di funzionalità utilità ed economicità anche per futura manutenzione e/o possono comportare per l'Amministrazione costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

Art. 42 – Destinazione dei proventi e relative modalità di acquisizione delle aree.

1. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree a standard di cui all'art. 21 della L.R 56/77 ed i proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico per le attività commerciali di somministrazione di bevande e alimenti previste dalle leggi regionali saranno destinati ad un fondo di bilancio vincolato per l'acquisizione di aree a servizi pubblici in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. L'acquisizione delle aree dovrà avvenire seguendo criteri di rotazione nei Distretti urbanistici, con priorità per quelli nei quali è maggiore

il deficit urbanistico e tenendo conto inoltre delle priorità programmatiche dell'Amministrazione.

Articolo 43 – Rateizzazione degli importi di monetizzazione

1. Per quanto riguarda la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione e relative garanzie fidejussorie si fa riferimento a quanto previsto all'art. 4 (tempi e modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione).

TITOLO VII – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Art. 44 – Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

1. Il contributo straordinario introdotto dal comma 4 d-ter, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. Per la determinazione del contributo straordinario, tenuto conto di quanto previsto dalla 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.e.i" e alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019 n. 55-8666 "Modifica all'allegato "A", si fa riferimento all'allegato "B" al presente Regolamento.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 45 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

ALLEGATO A al “Regolamento in materia di oneri di urbanizzazioni, monetizzazione e standard pubblici”

DETERMINAZIONE DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI DI PUBBLICI DI CUI ALL’ART. 21 L.R. 56/77

1. Parametri, criteri, valori e normativa considerati

- Riferimenti normativi:

L.R. 56/77 e s.m.e.i., in particolare l’art. 21 comma 4 ter e 4 bis.

- Criterio di valutazione del valore delle aree:

Valutazione del valore delle aree in base all’utilità economica conseguita dall’operatore per effetto della mancata dismissione (art. 21 comma 4 bis L.R. 56/77)). Il valore non deve essere inferiore all’acquisizione di altre aree per servizi pubblici (valore di esproprio).

- Valore di riferimento per la stima del valore di monetizzazione delle aree:

I valori delle aree dalle quali si è partito per il presente calcolo sono quelli determinati ai fini del pagamento dell’imposta comunale IMU (Va(imu)), approvati con D.G.C. n. 185 del 16/11/2006 e con D.G.C. n. 95 del 12/5/2016 (aree della Variante 15). Si sono inoltre considerate come termini di paragone e di verifica varie perizie e stime effettuate per la valutazione del valore di esproprio, di servitù e di costruzione parcheggi in aree a servizi. Nella tabella di seguito si riportano le medie dei valori calcolati per ogni distretto urbanistico con l’indice fondiario medio.

| Destinazione d'uso prevalente | Distretti | Valore area Va(imu) (€/mq) | Indice ifp medio (mq/mq) |
|---|---|----------------------------|--------------------------|
| Residenziale | DR1 Centro Storico | 300 | 1,00* |
| | DR1 fuori CS-DR2-DR3-DE2 | 280 | 0,60 |
| | DR4-DR5-DR6-DTM | 265 | 0,60 |
| | DAA-DE1 | 240 | 0,50 |
| Industriale-artigianale | DI4-DI5 e dest. uso industriale-artigianale | 110 | 0,75 |
| Terziario commerciale, direzionale, turistico | DR1 Centro storico | 300 | 1,00 |
| | DR1 fuori CS-DR2-DR3-DE2 | 280 | 0,60 |
| | DR4-DR5-DR6-DTM | 265 | 0,60 |
| | DAA-DE1 | 240 | 0,50 |
| | DI4-DI5 | 265 | 0,75 |

* Indice ipotizzato

2. Calcolo del valore di monetizzazione delle aree a servizi pubblici

Il valore di monetizzazione delle aree a servizi pubblici è dato dal valore dell'area a servizi generata da una unità (mq) di area fondiaria con l'indice fondiario medio di progetto (P.R.G.C.).

Ai fini della stima, tutti i parametri delle formule sono evinti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

In base a quanto sopra si è proceduto al calcolo della quantità servizi generati e successivamente al valore di monetizzazione dell'area a servizi per ogni destinazione d'uso (residenziale, industriale, commerciale, direzionale, turistico) nei vari Distretti urbanistici.

2.1.1 Destinazione d'uso residenziale

La formula utilizzata per il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a servizi (V_s) è la seguente:

$$V_s = \frac{V_a(\text{imu})}{1+S_g} \times S_g$$

dove:

$V_a(\text{imu})$ = valore dell'area ai fini del pagamento Imu (€/mq)

S_g = quantità di servizi generata da un'unità di area fondiaria con l'indice fondiario medio di progetto (P.R.G.C.) (mq)

S_g è dato da:

$$S_g = \frac{1 \times I_{fp} \times 3}{90} \times 25$$

dove:

1 = 1mq area fondiaria

I_{fp} = Indice fondiario medio di progetto (P.R.G.C.) (mq/mq)

3 = parametro (m) di conversione per ricavare il volume (mc) da 1 mq di slp (mq)

90 = parametro (mc) di conversione per la stima del numero di abitanti dal volume (art. 20 comma 3 L.R. 56/77)

25 = dotazione minima di superficie a servizi pubblici per abitante (mq) (art. 21 comma 1 L.R. 56/77)

2.1.2 Destinazione d'uso terziaria (commerciale, direzionale, turistica)

La formula utilizzata per il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a servizi (V_s) è la seguente:

$$V_s = \frac{V_a(\text{imu})}{1+S_g} \times S_g$$

dove:

$V_a(\text{imu})$ = valore dell'area ai fini del pagamento Imu (€/mq)

S_g = quantità di servizi generata da un'unità di area fondiaria con l'indice fondiario medio di progetto (P.R.G.C.) (mq)

S_g è dato da:

$$S_g = 1 \times I_{fp} \times \alpha$$

dove:

1 = 1mq area fondiaria

I_{fp} = Indice fondiario medio di progetto (P.R.G.C.) (mq/mq)

α = percentuale di dotazione complessiva di standard pubblici (art. 21 comma 2f) L.R. 56/77). Può essere il 100% della superficie a standard se l'area è ubicata fuori dal Centro storico o l'80% se è ubicata nel Centro storico

2.1.3 Destinazione d'uso industriale

La formula utilizzata per il calcolo del valore di monetizzazione delle aree a servizi (V_s) è la seguente:

$$V_s = V_a(\text{imu}) \times 0,20$$

dove:

$V_a(\text{imu})$ = valore dell'area ai fini del pagamento Imu (€/mq)

0,20 = parametro di cui all'art. 21 comma 2 della L.R 56/77 nel quale viene stabilito che la dotazione di servizi pubblici nelle aree industriali è pari al 20% della superficie territoriale. Si suppone pertanto che sul valore dell'area i servizi incidano per il 20%.

In base a quanto sopra esposto si è proceduto al calcolo dei valori di monetizzazione delle aree a servizi per i vari Distretti previsti dal P.R.G.C. Di seguito la tabella con i risultati.

| Destinazione d'uso prevalente | Distretti | Valore area Va(lmu) (€/mq) | Indice ifp medio (mq/mq) | Serv. generati Sg (mq) | Valore area a servizi €/mq (A) |
|---|--|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Residenziale | DR1 Centro Storico | 300 | 1,00 | 0,83 | 136,36 |
| | DR1 fuori CS-DR2-DR3-DE2 | 280 | 0,60 | 0,50 | 93,33 |
| | DR4-DR5-DR6-DTM | 265 | 0,60 | 0,50 | 88,33 |
| | DAA-DE1 | 240 | 0,50 | 0,42 | 70,59 |
| Industriale-artigianale | DI4-DI5 e dest. uso industriale-artigianale in distretti con tale dest. non prevalente | 110 | 0,75 | | 25,00* |
| Terziario commerciale, direzionale, turistico | DR1 Centro storico | 300 | 1,00 | 0,80 | 133,33 |
| | DR1 fuori CS-DR2-DR3-DE2 | 280 | 0,60 | 0,60 | 105,00 |
| | DR4-DR5-DR6-DTM | 265 | 0,60 | 0,60 | 99,38 |
| | DAA-DE1 | 240 | 0,50 | 0,50 | 80,00 |
| | DI4-DI5 | 265 | 0,75 | 0,75 | 113,57 |

(*) Per la destinazione industriale si è considerato il valore minimo di esproprio recente (compreso di spese) di area a servizi industriale, poiché il risultato del calcolo con il metodo sopra esposto risultava inferiore a tale valore.

2.2 Parametri incentivanti e disincentivanti.

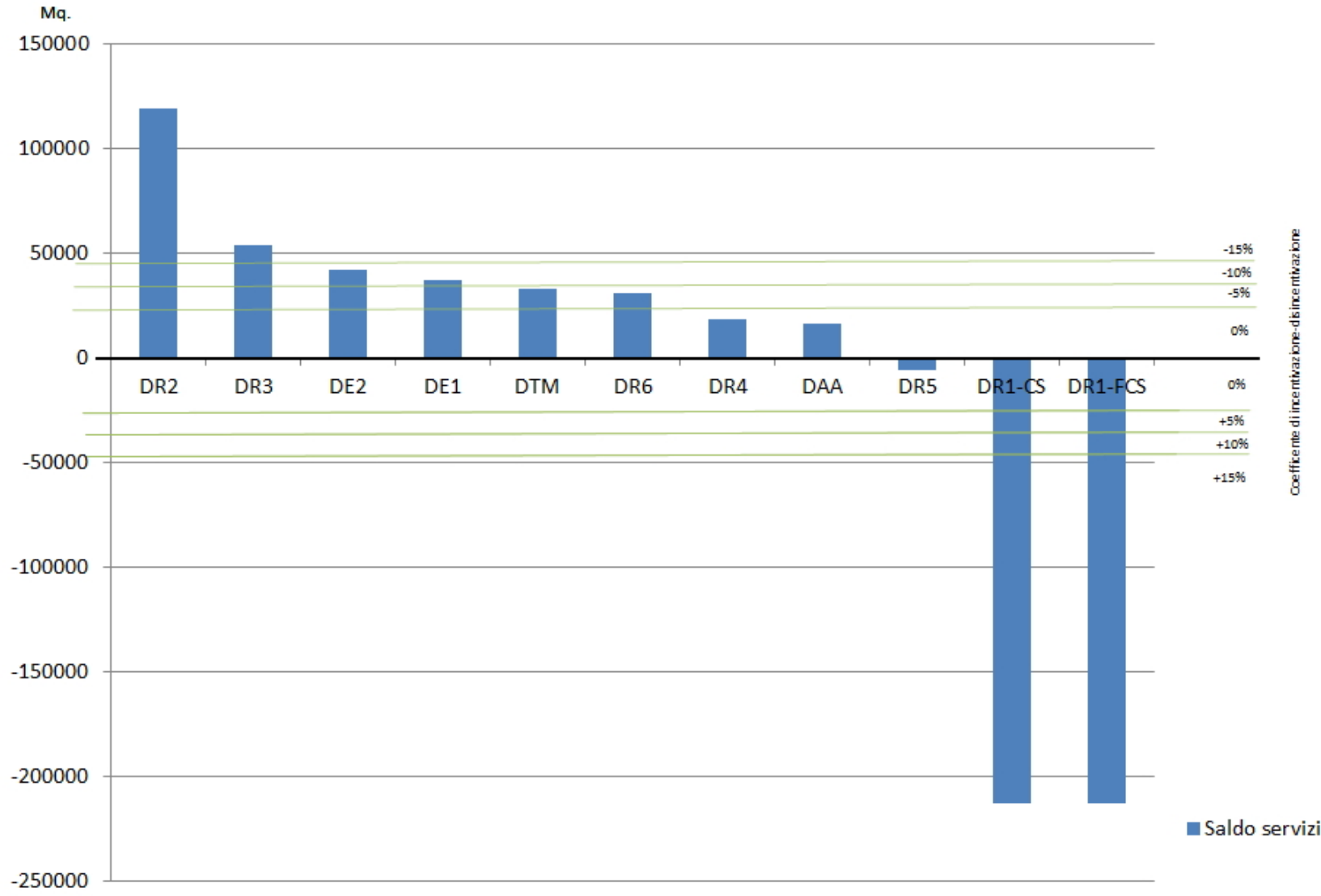
Al valore delle aree come sopra determinato si sono introdotti due coefficienti incentivanti/disincentivanti:

2.2.1 Coefficiente relativo alla quantità di servizi presente nei vari Distretti.

E' un parametro di natura tecnica, determinato in relazione al saldo della quantità di servizi presente nei Distretti urbanistici e variabile da +15% a -15%.

Il saldo della quantità di servizi presenti in ogni Distretto urbanistico è stato ricavato dalle tabelle di contabilità dei servizi allegate al P.R.G.C. A seconda dei saldi risultanti si sono raggruppati i distretti in gruppi corrispondenti al coefficiente di incentivo/disincentivo. Dove il saldo è positivo il coefficiente è incentivante, dove il saldo è negativo il coefficiente è disincentivante. Il risultato ottenuto è riportato nella tabella 1 seguente.

Tabella 1 – Saldo nei Distretti delle aree a servizi pubblici di cui all’art. 21 L.R 56/77.



L'area industriale DI4 ha un saldo a servizi tendente a zero, mentre l'area industriale DI5 ha un saldo fortemente negativo.

2.2.2 Coefficiente di incentivazione e disincentivazione di inserimento di nuove attività nei Distretti.

E' un parametro discrezionale stabilito dall'Amministrazione nell'ambito della sua potestà pianificatoria. E' stato pertanto stabilito di incentivare le destinazioni turistiche in alcuni Distretti (Centro storico, DAA, DE1, ecc.), disincentivare le destinazioni industriali fuori da Distretti industriali. Le destinazioni terziarie (commerciali, direzionali) sono state leggermente incentivate in alcune zone periferiche o semi-periferiche con saldo a servizi positivo (DR2, DR3, DR6) e disincentivate nelle aree a Parco e Preparco (DAA, DE1). Il coefficiente varia da +15% a -15%.

Per poter inserire i due parametri di cui sopra i Distretti non sono più raggruppati come nella tabella precedente, ma sono considerati singolarmente. Si è inoltre inserita una ulteriore classe di destinazione d'uso (turistico ricettivo) in alcuni distretti (DR1-CS, DR1FCS, DAA, DE1).

Nella tabella di cui all'allegato 2 alla D.C.S. n. del sono riportati i valori relativi ai coefficienti correttivi come sopra stabiliti.

2.3 Valori di monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Nella tabella di cui all'allegato 2 alla D.C.S. n. del sono inoltre riportati valori finali relativi alle monetizzazioni delle aree a standard di cui all'art. 21 della L.R 56/77 e s.m.e.i. in alternativa alla loro cessione o assoggettamento all'uso pubblico.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 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.

E' pertanto necessario predisporre il presente documento, 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" e alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019 n. 55-8666 "Modifica all'allegato "A" alla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016.

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: **CSU = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1- KT1) - (VM0- 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).

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 - ai valori di mercato massimi a mq.

stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "*Superficie commerciale*", viene applicato un parametro di conversione pari a: 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Pertanto, il Valore di Mercato (**VM**) si ottiene attraverso la seguente formula :

VM = V/mq dell'edificio x Superficie

VM = valore di mercato dell'immobile finito

V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie commerciale di vendita

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

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, mentre per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento. Per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n°14 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "seminativo";
- per le aree destinate ai servizi (articoli 21 e 22 della L.R. 56/77), per altre attrezzature di interesse generale e per i servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione delle rispettive aree in cui ricadono stabilite dalle Delibere di Giunta Comunale in materia.

COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;

- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;
- a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, sia in itinere che ad intervento concluso, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo metrico estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

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

Costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU)

Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l'8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per tutti i settori (residenziale)
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo)

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Come già illustrato nelle premesse il Valore di Trasformazione (VT) dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT). Il Valore di trasformazione (VT) si calcola attraverso la seguente formula :

$$VT=VM-KT$$

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE (CSU)

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) è l'importo che il soggetto privato dovrà corrispondere all'Amministrazione per le trasformazioni urbanistiche richieste ed è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Come già illustrato nelle premesse la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) è quindi la seguente: **CSU = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1- KT1) - (VM0- KT0)]**.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al fine di disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse, come disposto dalla suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, 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 interventi in lotti di rigenerazione o riqualificazione urbana di lotti già edificati;
- 1,50 per gli interventi su lotti liberi o non ancora urbanizzati compresi nel perimetro del Centro abitato di cui alla D.G.C. n. 220 del 13/12/2007;
- 2,00 per gli interventi su lotti liberi o non urbanizzati esterni al perimetro del Centro abitato di cui alla D.G.C. n. 220 del 13/12/2007.

DESTINAZIONE E MODALITA' DEL VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo. In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Per "ambito in cui ricade l'intervento" si deve intendere il distretto urbanistico del PRGC vigente in cui ricade l'intervento ovvero, in taluni specifici casi, il distretto urbanistico contiguo o adiacente all'intervento (principio di prossimità territoriale o funzionale).

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i.;
- 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", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione dei 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.

Tabella 2 - Valori di monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.e.i.

| Destinazione d'uso | Distretti | Valore area a servizi €/mq (A) | Coeff incentivo/disincentivo in rel quantità serv (1) | Coeff inc/disinc per camb. Dest. uso (2) | Valore area a servizi tot €/mq (Ax(1+2)) |
|---|--|--------------------------------|---|--|--|
| Residenziale | DR1 Centro Storico | 136,36 | 0,15 | 0,00 | 156,81 |
| | DR1 Fuori CS | 93,33 | 0,15 | 0,00 | 107,33 |
| | DR2 | 93,33 | -0,15 | 0,00 | 79,33 |
| | DR3 | 93,33 | -0,15 | 0,00 | 79,33 |
| | DR4 | 88,33 | 0,00 | 0,00 | 88,33 |
| | DR5 | 88,33 | 0,00 | 0,00 | 88,33 |
| | DR6 | 88,33 | -0,05 | 0,00 | 83,91 |
| | DAA | 70,59 | 0,00 | 0,15 | 81,18 |
| | DE1 | 70,59 | -0,10 | 0,00 | 63,53 |
| | DE2 | 93,33 | -0,10 | 0,00 | 84,00 |
| | DTM | 88,33 | -0,05 | 0,00 | 83,91 |
| Industriale-artigianale | DI4 | 25,00 | 0,00 | 0,00 | 25,00 |
| | DI5 | 25,00 | 0,15 | 0,00 | 28,75 |
| | Dest. uso industriale-artigianale in distretti con tale dest. non prevalente | 25,00 | 0,15 | 0,15 | 32,50 |
| Terziario commerciale, direzionale, turistico esclusi i distretti DR1-CS, DR1-FCS, DAA, DE1 | DR1 Centro Storico* | 133,33 | 0,15 | 0,00 | 153,33 |
| | DR1 Fuori CS* | 105,00 | 0,15 | 0,00 | 120,75 |
| | DR2 | 105,00 | -0,15 | -0,05 | 84,00 |
| | DR3 | 105,00 | -0,15 | -0,05 | 84,00 |
| | DR4 | 99,38 | 0,00 | 0,00 | 99,38 |
| | DR5 | 99,38 | 0,00 | 0,00 | 99,38 |
| | DR6 | 99,38 | -0,05 | 0,00 | 94,41 |
| | DAA* | 80,00 | 0,00 | 0,15 | 92,00 |
| | DE1* | 80,00 | -0,10 | 0,15 | 84,00 |
| | DE2 | 105,00 | -0,10 | -0,10 | 84,00 |
| | DTM | 99,38 | -0,05 | 0,00 | 94,41 |
| | DI4 | 80,00 | 0,00 | 0,00 | 80,00 |
| | DI5 | 80,00 | 0,15 | 0,00 | 92,00 |
| *Turistico nei distretti DR1-CS, DR1-FCS, DAA, DE1 | DR1 Centro Storico | 133,33 | 0,15 | -0,15 | 133,33 |
| | DR1 fuori CS | 105,00 | 0,15 | -0,05 | 115,50 |
| | DAA | 80,00 | 0,00 | -0,10 | 72,00 |
| | DE1 | 80,00 | -0,10 | -0,10 | 64,00 |

* Nei distretti con l'asterisco per la destinazione d'uso turistica si applicano gli importi della categoria "Turistico nei distretti DR1-CS, DR1-FCS, DAA, DE1