



COMUNE DI
SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

PROVINCIA DI NOVARA

**REGOLAMENTO PER L' APPLICAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E PER LA
CESSIONE DELLE AREE A SERVIZIO PUBBLICO**

Approvato con D.C.C. n. 17 in data 30.06.2015
Modificato con D.C.C. n. 33 del 04.10.2016

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

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

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Degli oneri tabellari

- Articolo 5 - Determinazione dell'importo
- Articolo 6 - Esclusioni
- Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio 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 - Contributo per dismissione di aree a standard

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Capo III - Della determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici
- Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 24 - Piani esecutivi convenzionati
- Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionati
- Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 27 - Edilizia economica e popolare
- Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi
- Articolo 29 - Agevolazioni

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

- Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione
- Articolo 31 - Esclusioni
- Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

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

- Articolo 34 - Restituzione del contributo
Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo
Articolo 36 - Attività edilizia libera
Articolo 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dei titoli abilitativi ordinari
Articolo 38 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e
..... accertamento di conformità”
Articolo 39 - Permesso di costruire in sanatoria
Articolo 40 - Abusi interessanti immobili particolari
Articolo 41 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di
.....compatibilità paesaggistica
Articolo 42 - Sanzioni agibilità

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Articolo 43 - Disposizioni transitorie

TITOLO VI – AREE STANDARD E MONETIZZAZIONE

- Articolo 44 - Modalità di applicazione

Prospetti oneri concessori

A - Oneri attività residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva – trasformazione territorio

B - Oneri attività produttive

C – Parametri (coefficienti da applicare ai soli oneri di urbanizzazione)

D - Costo costruzione edifici residenziali, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva

E – Aliquote (percentuali da applicare al solo costo di costruzione)

F - Scheda contributo straordinario

TITOLO I - 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 denuncia di inizio attività e comunque nei tempi previsti dai singoli titoli edilizi.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività e altri titoli onerosi abilitativi, sono allegati, a secondo dei tipi di intervento, quanto segue:
Oneri di urbanizzazione:

a) - nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, interessanti edifici residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico/ricettivo e trasformazione del territorio non a carattere edificatorio e accessori - scheda oneri con riferimento alla tipologia e ai coefficienti di abbattimento o di maggiorazione;

Costo di costruzione: b) – nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, interessanti edifici residenziali, commerciali, direzionali, turistiche e accessori – scheda cuc;

c) - per gli interventi su edifici residenziali esistenti, quando non sia possibile applicare le scheda cuc, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, il costo di costruzione si calcola, applicando l' aliquota forfetaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato con computo basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, mentre per le altre destinazioni, mediante costo documentato dell'intervento, sempre basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, applicando le relative aliquote indicate nella rispettiva tabella.

Per tutto quanto sopra, la documentazione dovrà essere sottoscritta dal progettista con presa d' atto dal richiedente.

2. Quanto sopra, deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione del Comune da comunicare mediante lettera raccomandata ar o pec certificata, al richiedente o suo delegato, rispettivamente entro il termine per il rilascio del permesso di costruire ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività o nei tempi previsti dai singoli titoli edilizi.

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, ove sia determinato in misura non superiore a € 1.000,00, deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento, mentre per altri titoli edilizi abilitativi entro i termini fissati dalla rispettiva normativa.

2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a € 1.000,00, deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori relativi al permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento, mentre per altri titoli edilizi abilitativi entro i termini fissati dalla rispettiva normativa .

3. Qualora l'importo del contributo per gli oneri di urbanizzazione, sia superiore ad € 1.000,00, la quota può essere dilazionata in quattro rate uguali semestrali, di cui 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.

4. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, sia superiore ad € 1.000,00, ed è relativa ad interventi di ristrutturazione edifici esistenti, la quota può essere dilazionata in due rate uguali, di cui la prima da versare all' inizio dei lavori, la seconda da versare all' ultimazione dei lavori, che non potrà essere superiore i 36 mesi dall' inizio dei lavori. Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione totale, la quota può essere dilazionata i quattro rate, nei seguenti modi: 1° rata del 40% da versare all' inizio dei lavori; 2° rata del 30% da versare all' ultimazione della copertura del fabbricato; 3° rata del 30% da versare all' ultimazione dei lavori, che non può superare i 36 mese dall' inizio dei lavori.

5. Nel caso che, l' importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, relativi ad opere oggetto di altri titoli edilizi abilitativi, si applicano i punti 3 e 4.

6. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
7. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.
8. 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'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
8. Gli importi oggetto delle garanzie devono essere pari agli importi non versati al Comune per il pagamento degli oneri concessori e comprensivi 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.
11. Sono fatte salve, nuove leggi e/o disposizioni in contrasto con il presente articolo.

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Degli oneri tabellari

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate A-C e D, redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 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, in concomitanza con l'attuazione del PRGC.

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, articolo 17.
2. Ai sensi dell'articolo 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'articolo 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, articolo 8, 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.

2. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m. e i., articolo 48, comma 1, lett. a).

3. Per mutamento di destinazione d'uso senza opere si intende il passaggio tra le categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, articolo 8, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedenti e 18 mesi successivi alla comunicazione della variazione.

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

1. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione, più la corresponsione del contributo di costruzione considerando la nuova destinazione.

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

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

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

2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante; per le altre si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Sul per l'altezza convenzionale di 3 mt o comunque secondo indicazioni del PRGC e Regolamento Edilizio, in conformità alle tabelle A e B.

2. Per gli interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento, si individuano due solidi, così distinti: per l' ampliamento, il volume è calcolato come al punto 1, per la ristrutturazione il volume, corrisponde alla superficie coperta della porzione interessata dall'intervento, per la sua altezza esterna all' involucro.

3. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nel P.R.G.C. con le sigli RA-RE-RC-RI e la dizione residenziale.

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, interessante il perimetro estero della superficie interessata dagli interventi edilizi o dall' area interessata.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle tabelle B e C.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato applicando un aumento del 50% delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nel P.R.G.C. con le sigle PE-PC e la dizione Produttive.
5. 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.
7. Sono infine ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli impianti sportivi che sono ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali gli stadi e i palazzetti dello sport.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle tabelle A-C ed E.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nel P.R.G.C. con la sigla COM e la dizione Commerciali.

Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle tabelle A e C ed E.
2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nel P.R.G.C., con le sigle T e A-TI e la dizione Turistico.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle tabelle A-C-ed E.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti ai vari azionamenti compatibili indicate nel P.R.G.C..

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 tabella A.

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, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

Articolo 18 - Contributo per dismissione di aree a standard

1. Quando siano cedute gratuitamente, assoggettate all'uso pubblico ovvero monetizzate, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, aree per standard di servizi, il contributo è sempre dovuto nella misura intera.

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorchè esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 24 e 25, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 20 - 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.

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

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

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

Articolo 21 - 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 articolo 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 - Della determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo e recupero rustici

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e succ. m. e i. con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
2. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 5 della Legge Regionale del Piemonte 29 aprile 2003, n. 9 e succ. m. e i., con riferimento alle tariffe comunali vigenti.
3. In riferimento ai precedenti commi 1 e 2, non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 23 - 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 24 - Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.
4. Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 21, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente, non potrà essere computato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal 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.

6. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 24.

Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli. 27 e 28, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente regolamento, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 27 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto dal 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, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto dal presente regolamento, con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà.

Articolo 29 - Agevolazioni

1. L' Allegato Energetico al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi punteggi ai quali corrisponde un'agevolazione consistente in una riduzione percentuale del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione. L'agevolazione è determinata nei seguenti modi:

a)- nuova costruzione e interventi di ristrutturazione di superfici superiori a 1000 metri quadrati: nella misura dell'1% per ogni punto fino a 25 punti, sconto oneri urbanizzazione pari al 10%; fino a

40 punti, sconto oneri di urbanizzazione pari al 20%; fino a 60 punti, sconto oneri urbanizzazione pari al 30%, oltre i 60 punti, sconto oneri urbanizzazione pari al 40%; b)- interventi di ristrutturazione di superfici inferiori a 1000 metri quadrati: classe energetica C, riduzione oneri urbanizzazione 15%, classe energetica B riduzione oneri urbanizzazione 30%, classe energetica A, A+ , sconto oneri 40%.

2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energia al Regolamento Edilizio.

3. Il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità, ferma restando l'applicazione del precedente articolo 3, comma 3 e previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla predetta relazione tecnica di cui al comma 2 del presente articolo. La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione più gli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 30 - 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 31 - Esclusioni

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

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Con provvedimento della Giunta Comunale, l' Ente provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:

- edifici di interesse turistico non di lusso: 4 %;
- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
- edifici commerciali: 5 %;
- edifici a carattere direzionale: 7% - 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 articolo 23 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell' articolo12 comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 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 articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente articolo 8.

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

Articolo 34 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.

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 presente regolamento.

4. In caso di concessione convenzionata o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:

- a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
- b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
- c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.

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

3. Nel caso di pagamento rateizzato le 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 36 - Attività edilizia libera ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., art. 6

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 6, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro ciascuno. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dei titoli abilitativi ordinari ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37

1. A seguito presentazione denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, nel caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516.

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Denuncia di inizio attività (3 anni dalla presentazione);

3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data finale di efficacia;

4. La presentazione di Dichiarazione di inizio attività e la presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività, entrambe in sanatoria, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, articolo 37, sono subordinati al pagamento delle sanzioni pecuniarie ivi previste.

5. Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono state stabilite nel modo seguente:

A - se la verifica della doppia conformità è positiva, si applica:

a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio di Novara, inferiore ad € 5.000,00 si applica la sanzione minima pari ad € 516,00;

b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio di Novara, superiore ad € 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00;

c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio di Novara, compreso tra € 5.000,00 ed € 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{Incremento di Valore determinato} - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516.$$

B – se la verifica della doppia difformità è negativa, si applica:

a. la sanzione di cui allo stesso articolo comma 1, pari al doppio dell'aumento del valore venale con il minimo di 516 Euro e nessun limite al valore massimo.

Per i casi di modesta entità, compresi gli interventi rientranti nell'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001, viene introdotta la possibilità di utilizzare criteri sintetici per la determinazione della sanzione, che sarà possibile applicare, solo a seguito di accordo con l'Agenzia del Territorio di Novara, , tali interventi sono così classificati:

A) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORTANTI INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE

Si considerino privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edilizi:

1. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagno, ma NON comportanti la completa

ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno, bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);

2. Minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione NON residenziale senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizio igienico;
3. Modifiche esterne per realizzazione di aperture, elementi di arredo, pensiline, recinzioni, ecc. senza aumento di spazi utili (non rientrano le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);

Per tali interventi, dato atto dell'assenza di incremento di valore dell'immobile a causa delle opere abusivamente realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a 516,00 € per le tipologie A1, A2, A3.

B) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE

Si considerano soggetti ad incremento di valore minimo gli immobili sottoposti ai seguenti interventi:

1. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione del primo servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
2. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle parti interne);
3. Modifiche interne, SENZA fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione non residenziale, anche con realizzazione di servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale fisica e funzionale;

Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a:

750,00 € per la tipologia B1;

1.000,00 € per le restanti tipologie B2 e B3.

Art. 38: Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità"

1. "Interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2" in assenza della o in difformità dalla D.I.A e/o S.C.I.A.;

sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = (VA - VP) x 2;

Il dirigente e/o il Responsabile del Servizio, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio di Novara.

Il dirigente e/o il Responsabile del Servizio, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

2. "Quando le opere realizzate in assenza di D.I.A. e/o S.C.I.A. consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329";

Modalità di applicazione della sanzione:

Il dirigente e/o il Responsabile del Servizio, accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni:

- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;

- irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale %	SANZIONE €
0-10 %	0	516,00
11%-20 %	250	2.064,00
21%-40 %	450	4.128,00
56%-70 %	600	6.192,00
71%-85 %	800	8.256,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	10.329,00

Per gli interventi eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell' art. 2 del DM 2 aprile 1968, necessita acquisire parere vincolante del Ministero per i beni e le attività culturali (Soprintendenza), circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1 (DPR 380/2001). Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell' ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2 (DPR 380/2001).

La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l' intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

Articolo 39 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, sopra citate, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..

2. Per i permessi costruire "gratuiti" ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo è dovuto in misura pari con un minimo di € 516,00.

Per gli altri permessi di costruire "gratuiti" dove non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo sul costo di costruzione determinato in misura pari con un minimo di € 516,00.

3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte, fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di "sanatoria".

4. Per i permessi di costruire onerosi e "di conservazione", cioè non in sanatoria, ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure, sopra citate, ma è dovuto nella misura stabilita dall'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i., trattandosi di "sanatoria giurisprudenziale e/o fiscalizzazione" la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i. per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

Per quanto citato al punto 4, si fa comunque riferimento alla DGC n. 7 del 20.01.2015.

5. La procedura del presente articolo, con tutte le implicazioni di carattere penale, va comunque esaminato caso per caso, in quanto i meccanismi sanzionatori per opere eseguite in assenza o in difformità da Permesso (art. 36 comma 1 con rimando all'art. 22 comma 3 e art. 37 comma 6), possono originare situazioni differenti tra loro.

6. 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.

Articolo 40 – Abusi interessanti immobili particolari

1. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria" detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.

2. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare invece "a sanatoria" per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima, secondo un criterio analogico.

Articolo 41 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica

La determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica per opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità viene calcolata seguendo gli indirizzi applicativi, approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n° 72 del 03.06.2005 e più in specifico:

- l'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 come modificato dai D. Lgs. del 24/3/2006 n. 157 e n. 63 del 26/3/2008, per gli interventi elencati all'art. 181, comma 1-ter, lett. a), b) e c), recita " ... *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 trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima...* " ;

- i criteri per l' applicazione della sanzione, approvati con DGC n. 72/2005 sopra citata, per le **opere che non comportino aumento della superficie utile o del volume, ovvero per opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie sotto riportate**, il profitto è valutato in misura corrispondente a quella di cui all'art. 3 del citato Decreto 26 settembre 1997 e più precisamente

TIPOLOGIE EDILIZIE	IMPORTO
Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 - comma 1 - lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o di mutamento della destinazione d'uso, realizzate in	€ 516,46

assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, che non comportino aumento della superficie utile o del volume assentito	
Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3 - comma 1 - lett. c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	€. 387,34
Opere di manutenzione straordinaria (art. 3 - comma 1 - lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	€. 258,23
Altre opere minori o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	€. 258,23

Quanto sopra potrà essere aumentato in ragione della perizia di stima eseguita dal tecnico incaricato.

Opere che comportino aumento della superficie utile o del volume

Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivante dalle altre disposizioni legislative, quando escluse dall' art. 181 del D.Lgs 42/2004 e smi, riconducibili alle seguenti tipologie:

TIPOLOGIE EDILIZIE
Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 - comma 1 - lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito.

si avranno le seguenti casistiche:

A) il profitto è determinabile con il valore dell'estimo

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (art. 2 Legge 24.03.1993 n. 75, D.Lgs. 28.12.1993 n. 568 e Legge 23.12.1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:

- **100** - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A, B, C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- **50** - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- **34** - per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in analogia ai criteri adottati dell' Agenzia del Territorio di Novara, si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di mq. 8 ed una massima di mq. 24. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq. il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq.;
- i servizi igienici, i locali d'ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore di 10

mq., si equiparano ai vani principali;

- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc.), saranno considerati pari ad 1/4 di vano.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori, ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio di Novara, si assumono a riferimento i mq. di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

B) il profitto non è determinabile con il valore dell'estimo

A norma del Decreto 26 settembre 1997, il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- il valore di mercato dell'opera realizzata;
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata (mediante confronto con altri immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso). Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore medio di mercato vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della stesura.

Art. 42 – Sanzioni agibilità

1. In base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e 25, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a 464;

2. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto 2, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per la domanda di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

4. L'applicazione della sanzione di cui agli artt. 24, comma 3, e 25, comma 1, non preclude il rilascio del certificato di agibilità e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, il Responsabile del procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;

- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;

- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 43 - Disposizioni transitorie

1. Comma 1 - Abrogato con DCC n. 33 del 04.10.2016.
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 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.

TITOLO VI – AREE STANDARD E MONETIZZAZIONE

Articolo 44 – Modalità di applicazione

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 25.05.2007 è stato approvato il “Regolamento comunale per la cessione delle aree a standard per opere di urbanizzazione”.
2. Gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione totale, in base a specifici articoli delle norme tecniche di attuazione allegate al PRGC, sono tenuti, al fine di rispettare lo standard di piano, a cedere un area pertinenziale al lotto interessato dall'intervento edilizio.
3. Quando l'area da cedere è inferiore ai 200,00 mq oppure riguarda interventi all'interno del tessuto esistente, l'Amministrazione comunale può concedere la possibilità di monetizzare l'area in questione nei seguenti modi:
 - a – aree ricadenti in zona RA-RE-PM = € 71,52/mq;
 - b – aree ricadenti in aree PM-PC = € 79,27/mq;
 - c – aree ricadenti all'interno della perimetrazione per addensamenti commerciali (unità di vicinato), quando non possibile reperire l'area standard = €71,52/mq.
4. Ogni cinque anni il Comune aggiorna il costo della monetizzazione delle aree a standard, in relazione agli interventi in corso al momento della verifica ed alla necessità di eseguire nuovi interventi previsti dal PRGC.

Prospetti oneri concessori

A - Oneri attività residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva – trasformazione territorio

Residenziale - € 3,44 (oneri primari) + € 2,62 (oneri secondari) = € 6,06/mc;

Commerciale – superficie netta: $s \leq 200,00$ mq = € 20,50 (oneri primari € 17,22, oneri secondari € 3,28);

Commerciale – superficie netta: $200,00$ mq $\leq s \leq 2.000,00$ mq = € 23,94 (oneri primari € 20,66, oneri secondari € 3,28);

Commerciale – superficie netta. $s \geq 2.000,00$ mq = € 29,11 (oneri primari € 25,83, oneri secondari € 3,28);

Direzionale - € 29,11 (oneri primari € 25,83, oneri secondari € 3,28);

Turistico ricettiva: - € 30,33 (oneri primari € 17,22, oneri secondari € 13,11);

Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio: - da €/mq 0,02 a €/mq 1,04.

B - Oneri attività produttive

	≤ 50 addetti	da 50 a 200	da 200 a 1000	oltre 1000
Classe A: Densità ≤ 150 mq/addetto				
1. Densità ≤ 40 mq/addetto				
1.1 Ind. transf. mat. prime	6,77	6,77	6,91	6,91
1.2 Ind. meccaniche	5,40	5,52	5,64	5,75
1.3 Ind. mecc. di precisione,elettronica, ottica	4,86	4,97	5,07	5,18
2. Densità $40 \div 70$ mq/addetto				
2.1 Ind. transf. mat. prime	4,60	4,60	4,60	4,60
2.2 Ind. manifatt. varie	3,78	3,86	3,95	4,03
3. Densità $70 \div 150$ mq/addetto				
3.1 Ind. transf. mat. prime	3,45	3,45	3,45	3,45
3.2 Ind. manifatt. varie	2,70	2,76	2,82	2,88
Classe B: Densità ≥ 150 mq/addetto				
1.1 Ind. transf. mat. prime	1,44	1,44	1,44	1,44
1.2 Ind. manifatt. varie	1,44	1,44	1,44	1,44

C – Parametri (coefficienti da applicare ai soli oneri di urbanizzazione)

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

classi di destinazione d'uso	classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		Coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche		
		OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	tipo di intervento	coeff.	
insediamenti residenziali	<i>a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.</i>			<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 10px;"> interventi ricadenti in aree "167": con diritto di superficie interventi ricadenti in aree "167": con diritto di proprietà interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 legge 28.1.1977, n. 10 </div> </div>		
	1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5			
	2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8			
	3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5			
	4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8			
	<i>b) aree di completamento:</i>					
	con ift (indice fondiario netto) ≤ 1,00 mc/mq	1	1			
	1,00 < ift ≤ 2,00 mc/mq	0,8	0,8			
	ift > 2,00 mc/mq	1	1			
	<i>γ) aree di espansione: con it (indice territoriale)</i>					
it ≤ 1 mc/mq	1,5	1				
1 < it ≤ 1,5 mc/mq	1	1				
it > 1,5 mc/mq	1,5	1				
destinazioni rurali speciali	<i>edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 9 della legge 28.1.1977, n. 10.</i>	1	1	-	-	
insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999, n. 18	<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	0,3	0,3			
	<i>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	0,25	0,25			
insediamenti direzionali	<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
	<i>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	0,5	0,5			
insediamenti commerciali	<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
	<i>ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>	0,5	0,5			
insediamenti produttivi	industriali	<i>zone industriali di riordino</i>	0,8	0,8	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 10px;"> interventi ricadenti in aree ex art. 27 Legge 865/1971: con diritto di superficie con diritto di proprietà </div> </div>	
		<i>zone industriali di nuovo impianto attrezzato</i>	1	1		
	artigianali	<i>impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)</i>	0,8	0,8		
		<i>zone artigianali di riordino</i>	0,8	0,8		
	<i>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</i>	1	1		0,9	

Per le indicazioni degli indici di fabbricabilità valgono i valori teorici ammessi dagli strumenti urbanistici e non quelli dello specifico progetto di costruzione

D - Costo costruzione edifici residenziali, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto ⁽¹⁾		
Classi ⁽²⁾	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I - V	A ₁	3%	Unifamiliare Bifamiliare	B ₁	1,00	All'interno del perimetro del centro abitato	C ₁	1,00	if < 1 mc/mq	D ₁	1,10
VI - VIII	A ₂	6%							1 < if < 2mc/mq	D ₁	1,00
IX - X	A ₃	8%	Condominiale	B ₂	1,10	All'esterno del perimetro del centro abitato	C ₂	1,10	if > 2 mc/mq	D ₁	1,10
XI	A ₄	12%									

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

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

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice Fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5 = 1 x 2 x 3 x 4	6		7 = 1 x 2 x 3 x 6
uni-bifamiliare	B1 = 1,00	entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	5,00	1 mc/mq < if < 2 mc/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	fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	5,50	1 mc/mq < if < 2 mc/mq	1,00	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 = 1 x 2 x 3 x 4	6		7 = 1 x 2 x 3 x 6
condominiale	B2 = 1,10	entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	5,44	1 mc/mq < if < 2 mc/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	fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	6,05	1 mc/mq < if < 2 mc/mq	1,00	5,50
				A2 = 6			7,26			6,60
				A3 = 8			9,68			8,80
				A4 = 12			12,00			12,00

E – Aliquote (percentuali da applicare al solo costo di costruzione)

Il permesso di costruire relativo a nuove costruzioni o ampliamenti di impianti destinati ad attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato con la scheda cuc, mentre per interventi di ristrutturazione, mediante costo documentato dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Piemonte, per entrambi i casi, le aliquote da applicare, sono le seguenti:

- edifici di interesse turistico non di lusso: 4 %;
- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
- edifici commerciali: 5 %;
- edifici a carattere direzionale: con superficie minore di mq 250,00 aliquota 7 %

con superficie maggiore di mq 250,00 aliquota 10%.

F – Scheda contributo straordinario

Valori, criteri e modalità di calcolo del versamento del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica 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 contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente come da valori determinati dall'Amministrazione in riferimento ai "valori venali in comune commercio ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria" vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza del valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

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

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 11 maggio 1979 e successivi provvedimenti di adeguamento dei valori, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale.

- il 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.

- il 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.

- il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.).

- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

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

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

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.