



COMUNE DI
CASTAGNOLE MONFERRATO
Provincia di Asti

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI
DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO
DI COSTRUZIONE**

Copia conforme ai fini della pubblicazione del Regolamento
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 05 in data 27.03.2025

INDICE	2
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1 – Oggetto del Regolamento	4
TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	5
CAPO I – DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	5
Articolo 2 – Definizioni	5
Articolo 3 - Determinazione temporale del contributo.....	5
Articolo 4 - Procedimento	5
Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento	6
Articolo 6 - Varianti al permesso di costruire o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti.....	7
Articolo 7 - Restituzione del contributo.....	7
Articolo 8 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo	7
CAPO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI.....	8
Articolo 9 - Determinazione dell'importo.....	8
Articolo 10 – Esclusioni.....	8
Articolo 11 – Riduzione.....	8
Articolo 12 - Mutamento della destinazione d'uso.....	9
Articolo 13 – Sottotetti	12
Articolo 14 - Interventi residenziali	12
Articolo 15 - Interventi non residenziali	12
Articolo 16 - Interventi per attività produttive	13
Articolo 17 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo	13
Articolo 18 - Impianti di distribuzione carburanti.....	13
Articolo 19 - Interventi per attività turistico - ricettive	13
Articolo 20 - Interventi per attività direzionali.....	14
Articolo 21 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	14
Articolo 22 - Destinazioni miste.....	14
Articolo 23 – Fabbricati accessori	14
Articolo 24 – Fabbricati rurali non in esenzione	14
Articolo 25 – Fabbricati ex rurali	15
Articolo 26 – Monetizzazione di aree per standard di servizi.....	16
CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
Articolo 27 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	17
Articolo 28 – Voltura delle garanzie fideiussorie.....	17
CAPO IV - COSTO DI COSTRUZIONE	19
Articolo 29 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione	19
Articolo 30 - Esclusioni	19
Articolo 31 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici	19
Articolo 32 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti	19
TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE	20
Articolo 33 – Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016)	20
TITOLO IV - SANZIONI AMMINISTRATIVE, SANATORIE E FISCALIZZAZIONE	22

Articolo 34 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36,	22
Articolo 35 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis c. 5 lett. b). del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (conformità semplificata)	23
Articolo 36 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., articolo 6-bis.....	23
Articolo 37 – Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi del comma 2 art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione	23
ALLEGATI:	
Tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione approvati con DCC 05/2011	
Tabelle di determinazione degli importi unitari di monetizzazione delle aree a standard ex art. 21 L.U.R. approvati con DCC	
Determinazione contributo straordinario approvato con DCC 30/2018	
Determinazione fiscalizzazione	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina i contributi dovuti in ambito urbanistico ed edilizio, disponendo i criteri di applicazione e le fattispecie degli interventi che determinano la corresponsione degli stessi. I contributi regolamentati sono quelli afferenti al contributo di costruzione, le monetizzazioni di aree a standard art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i, il contributo straordinario di urbanizzazione, le sanzioni edilizie, la fiscalizzazione dell'abuso edilizio.
2. Il Titolo II del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione. Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
3. Il Titolo III del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione.
4. Il Titolo IV del presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia relativamente agli interventi eseguiti in difformità parziale o totale del titolo edilizio o in totale assenza di esso.

TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I – DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 2 – Definizioni

1. Si definiscono interventi che comportano aumento del carico antropico, ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico:
 - a. nuova edificazione
 - b. completamento (con ricalcolo riferito alla S.L. o V non ancora eseguiti)
 - c. ampliamento e sopraelevazione
 - d. demolizione con ricostruzione
 - e. sostituzione edilizia
 - f. ristrutturazione edilizia (per l'eventuale aumento di S.L. o V)
 - g. ristrutturazione urbanistica
 - h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
 - i. mutamento della destinazione d'uso
2. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n°19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definiti nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

Articolo 3 - Determinazione temporale del contributo

1. Il contributo è determinato per il rilascio del PDC nei termini previsti per lo svolgimento del procedimento o entro i 30 giorni previsti per la valutazione della SCIA e nel caso di CILA per cambio d'uso senza opere di immobili superiori a 700 mc.

Articolo 4 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati:
 - Il computo metrico estimativo basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, o la tabella A del D.M. 10.05.1977 n. 801 nel caso di nuova costruzione, sottoscritti dal progettista e dal richiedente. Nel caso di mutamenti d'uso e/o ampliamenti se non ricompresi in un intervento di ristrutturazione la tabella sopra menzionata prima e dopo l'intervento.
 - La dimostrazione grafica ed il calcolo del Volume dell'intervento soggetto al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione residenziale.
 - La dimostrazione grafica ed il calcolo della Superficie Lorda dell'intervento soggetta al pagamento degli oneri di cui all'art. 10 in caso di destinazione commerciale, turistico ricettiva, terziaria, artigianale e produttiva e di Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo;
2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività e CILA nel caso previsto dal precedente art. 3 è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo.
3. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato ai soggetti interessati.
4. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la comunicazione della possibilità di richiedere la

rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. È sempre possibile un ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è pertanto consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo o nella liquidazione del contributo di costruzione.

5. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
6. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 5 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore ad Euro 5000,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento e comunque preliminarmente al rilascio del PdC o per conferire efficacia alla SCIA o CILA.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di **Euro 5000,00**, l'interessato può dilazionare l'importo in quattro rate con le seguenti modalità:
 - a. la prima rata, pari al 40% del totale, da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento e comunque per il rilascio del PdC o prima di dare corso ai lavori nel caso di opere attivabili tramite SCIA o CILA;
 - b. la seconda rata, pari al 25% del totale, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - c. la terza rata, pari al 20% del totale, entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA;
 - d. la quarta rata, pari al 15% del totale, entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA.
3. Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione NON risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Castagnole Monferrato in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica nonché tributaria (T.A.R.I.e IMU)
4. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi, nella misura del tasso legale vigente.
5. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo residuo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n° 58.
6. La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. Attività Produttive n°123 del 2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
7. Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 cc.
8. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della somma delle rate successive alla prima, maggiorato degli interessi nella misura del tasso legale e aumentato del 20% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.
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. In applicazione del principio della correttezza e del buon andamento dell'azione amministrativa, a salvaguardia degli interessi pubblici e nel rispetto del programmato puntuale incameramento del contributo dilazionato, il Comune, nel caso di ritardato pagamento, procederà ad escutere dall'istituto garante il pagamento delle somme dovute alla scadenza della singola rata.

Articolo 6 – Varianti al permesso di costruire o alla SCIA e completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

1. Le varianti al permesso di costruire o alla 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 e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o SCIA in variante.
2. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte del costo di costruzione a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con congruaggio con gli importi a suo tempo versati (qualora non rimborsati).
3. Se l'intervento di completamento prevede un incremento di S.L. o un cambio d'uso non previsto originariamente oltre al contributo determinato come da comma 1 sarà dovuto anche l'importo degli oneri per l'incremento della superficie.
4. In ogni caso, il completamento prevede il versamento del contributo relativo alla componente oneri di urbanizzazione determinato come differenza fra quanto versato in origine e quanto da versare con le nuove tariffe in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo per il completamento.

Articolo 7 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi e delle eventuali sanzioni per ritardato versamento degli importi dovuti, eventualmente maturati.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. Il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante all'atto autorizzativo originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
5. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

Articolo 8 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta l'aumento del contributo come disciplinato all'art.42 del T.U. Edilizia.

CAPO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI

Articolo 9 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate redatte, nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., in conformità a quanto deliberato dalle apposite tabelle a suo tempo stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR- 4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune.
2. Ogni cinque anni, di norma, 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. È in ogni caso facoltà del Comune procedere ad aggiornare, anche annualmente, tali importi sulla base delle rivalutazioni ISTAT.
3. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
4. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nel Regolamento Edilizio, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale; alla superficie utile lorda (S.L.) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, direzionali o turistico ricettive (sportive) e nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata agli oneri di urbanizzazione è limitata alla parte oggetto dell'intervento che comporti incremento di carico urbanistico riconducibile all'aumento di S.L. ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso (con o senza opere con riferimento ai disposti dell'art.48 della LUR).

Articolo 10 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto:
 - a. nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, articolo 17 comma 3 (con la precisazione che l'esenzione di cui all'art.17 c.3 lett. B del TUE non è applicabile in caso di accorpamento di più unità immobiliari preesistenti per ottenere un edificio unifamiliare, in quanto la condizione di edificio unifamiliare deve essere preesistente all'intervento).
 - b. nelle ipotesi previste dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti.
 - c. nelle ipotesi specificate al successivo articolo 24 (fabbricati accessori)
 - d. mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001..
2. L'esonero ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall'interessato al momento di presentazione della pratica edilizia o, esclusivamente in caso di permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.

Articolo 11 – Riduzione

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai **sol**

oneri di urbanizzazione gli interventi seguenti, previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.:

- a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 - b. interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17,
comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94 (*"Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo di cui all'art. 3, L. 28 gennaio 1977, n. 10, è dovuto nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia residenziale pubblica. Le caratteristiche delle abitazioni di cui al comma precedente devono rispondere ai requisiti dell'art. 16, ultimo comma, L. 5 agosto 1978, n. 457. L'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione è affidato al comune sulla base dello stato di famiglia. La riduzione del contributo prevista dal primo comma del presente articolo è subordinata alla stipulazione con il comune di una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non vi adempia, decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto. La convenzione deve essere trascritta, a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del comune ed a spese del concessionario."*)
 - c. interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art.19 del D.P.R.
6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.
2. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al **solo costo di costruzione** gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.
 3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al costo di costruzione gli interventi di realizzazione di parcheggi in edifici, anche su più livelli, interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali.
 4. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.

Articolo 12 - Mutamento della destinazione d'uso.

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, anche in assenza di opere edilizie nei casi previsti dall'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.,(ovvero immobili superiori a 700 metri cubi) e 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 e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione.
2. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione, da calcolarsi come definito al comma precedente.
3. 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.
4. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48,

comma 1, per l'attuazione del regime libero, il quale richiede che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vengano rispettate le prescrizioni delle N.T.A. tra le quali quelle relative alla recente disciplina regionale del commercio, cioè che siano reperite o monetizzate le aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nelle N.T.A. richiamate. Tale condizione impone che i mutamenti di destinazione d'uso senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001, compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, siano oggetto di comunicazione asseverata, necessaria per la verifica della compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, solo se interessanti unità immobiliari superiori a 700 mc., per la determinazione della dismissione o della monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.

5. 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).
6. Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in:

6.1. Residenziali:

- 6.1.1. fabbricati per civile abitazione
- 6.1.2. Esercizi di affittacamere e locande, bed and breakfast, case e appartamenti vacanze, residence, residenze di campagna, nel rispetto della normativa regionale di settore (L.R. 13/2027, Reg. regionale n. 4/2018)
- 6.1.3. residenza per particolari utenze (universitari, anziani, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigionieri, riformatori, che non svolgano attività a fini imprenditoriali).
- 6.1.4. Uffici e studi privati professionali (legali, tecnici, contabili, ecc.), poliambulatori, medici, odontoiatrici, infermieristici, fisiatrici e per la cura della persona, la cui dimensione non superi i 200 mq. di superficie utile e che, per la loro realizzazione o trasformazione, non comportino modifiche alle caratteristiche igienico-edilizie ed impiantistiche proprie delle abitazioni. Nel caso in cui le dimensioni dell'unità immobiliare siano superiori ai 200 mq., la destinazione d'uso di riferimento è quella direzionale di cui al successivo punto 6.4 del presente articolo.
- 6.1.5. Sedi di istituzioni e associazioni assistenziali, culturali, sportive, religiose, ecclesiastiche e similari.
- 6.1.6. Sedi di attività private indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; scuole, asili privati e baby-parking, residenze collettive in genere quali collegi, convitti, ecc..
- 6.1.7. Circoli privati che non somministrano bevande e alimenti ai propri soci.
- 6.1.8. Attività al diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e delle necessità di sosta di veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono.

6.2. Commerciali:

- 6.2.1.1. esercizi commerciali di vendita;
- 6.2.1.2. esercizi al dettaglio, come bar e relativi dehor non stagionali, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
- 6.2.1.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia;
- 6.2.1.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
- 6.2.1.5. esercizi commerciali all'ingrosso;

- 6.2.1.6. autosilos e parcheggi privati a pagamento;
 - 6.2.1.7. stazioni di servizio e distribuzione carburante;
 - 6.2.1.8. impianti di autolavaggio.
- 6.3. Turistico-ricettive -sportive
- 6.3.1. alberghi, pensioni, motel, ostelli, e similari per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, comprendente anche gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse all'attività ricettiva;
 - 6.3.2. impianti sportivi e palestre private
 - 6.3.3. Impianti per l'impiego del tempo libero e ricreativi e per attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.).
 - 6.3.4. Discoteche, sale da ballo e strutture analoghe nonché circoli privati in cui risulti prevalente l'attività di spettacolo per i propri soci indipendentemente dalla somministrazione o meno di alimenti e bevande ai soci medesimi.
 - 6.3.5. Impianti per lo spettacolo quali cinema, multisale cinematografiche, teatri e altri analoghi.
 - 6.3.6. Strutture socio-assistenziali di iniziativa privata e residenze per anziani.
- 6.4. Direzionali:
- 6.4.1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - 6.4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;
 - 6.4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, di cui al precedente punto 6.1.5 con dimensioni superiori a 200 mq..
 - 6.4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
 - 6.4.5. sedi di rappresentanza;
- 6.5. Produttiva artigianale ed industriale:
- 6.5.1. impianti (stabilimenti, laboratori, autofficine di riparazione ed opifici) artigianali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.3. impianti di logistica; sono compresi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, a condizione che siano connessi con l'insediamento produttivo e nei limiti consentiti dal P.R.G.C.;
 - 6.5.4. depositi e magazzini non di vendita afferenti ad attività di cui ai punti precedenti;
 - 6.5.5. Magazzini, tettoie e altri locali di servizio dell'attività agricola quali depositi materiali e attrezzature, ricoveri macchinari ed animali, cantine di vinificazione, impianti per la conservazione dei prodotti agricoli, ecc.), quando non esenti ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i..
- 6.6. Agricola:
- 6.6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)
 - 6.6.2. serre fisse per culture aziendali
 - 6.6.3. impianti per allevamenti
 - 6.6.4. costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali

- (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- 6.6.5. opifici per attività di servizio all'agricoltura
- 6.6.6. abitazioni rurali, residenze temporanee e attività agrituristiche;

Articolo 13 – Sottotetti

1. Ai sottotetti abitabili vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 100% degli importi riferiti alle nuove edificazioni residenziali.
2. Tale disposizione non si applica agli interventi edilizi di ricostruzione fedele delle preesistenti coperture;
3. Nel caso di trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 04 ottobre 2018, n°16 e s.m.i., la corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 8 della L.R. medesima. In tal caso NON sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.
4. In caso di trasformazione di sottotetti con destinazione accessoria in locali principali, l'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli eventualmente già versati ai sensi dell'art.10 del presente regolamento.

Modalità di calcolo:

A: si determinano gli oneri dovuti per la classe in progetto;

B: si determinano gli oneri già versati in base all'art.10 del presente regolamento.

Si sottrae B da A: (A-B).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati complessivamente. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo.

Articolo 14 - 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 S.L. per l'altezza lorda del fabbricato, secondo la definizione del Regolamento Edilizio, in conformità alle tabelle parametriche allegate.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3 comma d) del DPR 380/01 e s.m.i., che riguardino locali aventi già destinazione residenziale (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) non sono dovuti oneri di urbanizzazione, in quanto tali interventi non comportano un incremento del carico urbanistico. Il costo di costruzione è, invece, dovuto ed è riferito alle opere realizzate, salvo i casi di esenzione.
3. Le opere di trasformazione di vani accessori non propriamente destinati all'abitazione (quali ad es. sgomberi, autorimesse, portici, fienili, ecc.) volte a realizzare nuovi locali abitabili (quali ad es. camera, cucina, soggiorno, bagno, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo di costruzione, in quanto la trasformazione, mediante ristrutturazione edilizia, comporta un incremento del carico urbanistico, in sintonia con i disposti delle leggi regionali speciali che consentono il recupero di spazi accessori.

Articolo 15 - 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 lorda (S.L.) dell'intervento.
2. Per gli interventi di ristrutturazione come definiti dall'art. 3 lett. d) del DPR 380/01 e s.m.i., non sono dovuti oneri di urbanizzazione.
3. La superficie di locali accessori (ad es. magazzini, depositi, retro, rimesse, ecc.) oggetto di recupero

per la trasformazione in locali principali, mediante ristrutturazione edilizia, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 16 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegatoe tabelle.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero nelle more di quanto stabilito all'art. 19 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è dovuto un contributo ulteriore pari al 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 precedentemente elencate.

Articolo 17 - Interventi per attività commerciali e Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo

- 1 Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegatoe tabelle.
- 2 Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.2.
- 3 Magazzini e depositi fisicamente separati con strutture murarie dalla superficie destinata alla vendita o all'attività di servizio in essa svolta possono beneficiare di una riduzione pari al 50% della tariffa determinata nelle allegatoe tabelle;
- 4 Autosilos e parcheggi privati a pagamento (punto 6.2.1.6) sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione come interventi di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio;
- 5 Sono considerati interventi per attività private nell'ambito di servizi vari ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 13 punto 6.7.

Articolo 18 - Impianti di distribuzione carburanti

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:
 - a. secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
 - b. secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.;
 - c. la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti, stazionamento veicoli, ecc.) è soggetta alla corresponsione della quota di contributo come intervento di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.

Articolo 19 - Interventi per attività turistico - ricettive

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

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 12 punto 6.3.1

Articolo 20 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate all'articolo 12 punto 6.4.

Articolo 21 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, anche di tipo temporaneo ma a durata pluriennale, è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

Articolo 22 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi complessi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 23 – Fabbricati accessori

1. 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.
2. Per la costruzione di fabbricati accessori alla residenza (bassi fabbricati e tettoie) il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione come stabilito in tabella, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi per le opere ed i lavori pubblici della Regione Piemonte in vigore alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di SCIA.

Articolo 24 – Fabbricati rurali non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed all'applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05", all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma

- prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
- c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola;
2. l'incidenza del contributo di concessione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili, è così determinata:
- a. strutture coperte adibite ad allevamento (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti): 30% del valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi da calcolarsi sulla SL;
 - b. altre strutture coperte chiuse o semichiusate (con pareti su più di un lato) (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura, ecc.): 40% valore unitario previsto per gli insediamenti produttivi, da calcolarsi sulla SL;
 - c. fabbricati residenziali a servizio dell'attività agricola: 100% del valore unitario previsto dalle alleghe tabelle per gli insediamenti residenziali esterni alle aree perimetrate sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla volumetria lorda
 - d. agriturismi: 100% del valore unitario previsto dalle alleghe tabelle per le attività commerciali e/o turistico-ricettive sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi sulla superficie lorda in base alle destinazioni funzionali (camere, somministrazione, preparazione alimenti, etc.)

Articolo 25 – Fabbricati ex rurali

1. Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:
 - 1.1. **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:
 - 1.1.1. **gli edifici abitativi**: l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'**abitazione** da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.
 - 1.1.1.1. **gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977** (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.
 - 1.1.1.2. **gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977**, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.
 - 1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 50% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume dato da un'altezza virtuale di 2,70 m quando si tratta di fabbricati

pertinenziali all'abitazione principale.

- 1.2. **Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE** tra i quali occorre distinguere:
 - 1.2.1. **gli edifici abitativi:** in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.
 - 1.2.1.1. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.
 - 1.2.1.2. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.
 - 1.2.2. **gli altri fabbricati:** è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).
2. Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977).

Articolo 26 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base dell'allegata tabella. La quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato a mezzo lettera ai soggetti interessati, precisando termini e modalità per effettuare il versamento.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.
3. Sono fatte salve le eventuali diverse e più favorevoli disposizioni stabilite al precedente art.9 per i cambi di destinazione d'uso senza opere in unità immobiliari inferiori a 700 mc.
4. Per la determinazione delle superfici da monetizzare, derivanti dalla capacità insediativa teorica, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. ed all'art. 20 della LUR
5. È consentito il pagamento rateizzato degli importi relativi alle monetizzazioni di aree per standard di servizi qualora superiori a € 5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per il contributo di costruzione all'articolo 5.
6. La possibilità di rateizzazione è ammessa solo a coloro che, al momento della determinazione dell'importo da monetizzare non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Castagnole Monferrato, in relazione al pagamento di tributi comunali afferenti all'attività edilizia e tributi locali (IMU TARI)

CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 27 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Salvo quanto previsto all'articolo 13 comma 7, D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 e ss.mm.ii., l'intestatario di un titolo abilitativo edilizio in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo, oppure di un permesso convenzionato, o a seguito dell'accoglimento da parte del Comune di una specifica richiesta, o della stipula di uno specifico atto unilaterale d'obbligo, può assumere obbligazioni rivolte all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse con l'intervento edilizio, a scomputo – totale o parziale – del contributo commisurato all'incidenza degli OO.UU.. Per opere di urbanizzazione particolarmente complesse ed onerose, il comune può valutare, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, se porre a scomputo, in tutto o in parte, anche il contributo commisurato al costo di costruzione.
2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata sulla base del progetto esecutivo comprensivo di tutte le spese per lavori ed OO.SS., determinate mediante computo metrico estimativo, nonché delle spese tecniche di progettazione, D.L. coordinamento sicurezza, e collaudo (ad esclusione dell'IVA) e quant'altro configurabile come costo effettivo (interferenze, imprevisti, ecc) chiaramente e compiutamente descritti e documentati. Progetto e computo sono proposti dal richiedente, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune. Essi sono accompagnati dalla dichiarazione del richiedente di voler eseguire quelle opere, da produrre all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire e comunque prima del rilascio del permesso stesso.
3. Il costo di realizzazione delle opere a scomputo è determinato con l'impiego del prezzario regionale vigente al momento della determinazione del contributo per gli OO.UU. o di analisi opportunamente documentate.
4. Al fine di calcolare lo scomputo, totale o parziale, degli "OO.UU.", si opera il confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti nel caso concreto e determinati al momento del rilascio del permesso di costruire ed il prezzo delle opere urbanizzative di cui è autorizzata la realizzazione diretta.
5. Quando il titolare del permesso di costruire abbia dichiarato di voler eseguire determinate opere urbanizzative in via diretta, non si fa luogo a rimborsi a carico del Comune, ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli "OO.UU." dovuti e calcolati tabellarmente. Qualora l'importo del progetto delle opere urbanizzative realizzate direttamente sia inferiore all'importo calcolato tabellarmente, la differenza derivante andrà monetizzata. La mancata (od incompleta) realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione - autorizzate con permesso di costruire - ovvero la differenza tra i lavori effettivamente realizzati (come da progetto assentito) ed il computo tabellare, comportano la monetizzazione dell'importo dovuto aggiornato degli interessi legali previsti dalla legge e maturati a partire dal 541° giorno successivo alla data del permesso di costruire, considerato che l'attuale normativa vigente prevede la possibilità di assolvere tutti gli oneri, mediante rateizzazione, entro 18 mesi (540 gg.) dalla data del permesso medesimo. Gli interessi legali in parola sono computati fino alla data di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.
6. Nel rispetto della legge le obbligazioni assunte dall'intestatario del titolo abilitativo possono riguardare tutti gli utilizzi degli oneri di urbanizzazione previsti dal secondo comma del precedente articolo 1 della presente Disciplina.
7. Nel caso in cui lo S.U.E. si realizzi mediante il rilascio di più permessi di costruire ciascuno per ogni singolo lotto, occorre preventivamente, prima cioè della stipula dell'atto di convenzione, stabilire l'incidenza percentuale degli "OO.UU." rispetto il progetto esecutivo di realizzazione approvato, per

- ogni singolo lotto; tale percentuale dovrà valere per determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in tempi diversi e successivi, eventuali pagamenti a saldo.
8. La convenzione tra il proponente di uno strumento urbanistico esecutivo ed il Comune ovvero l'Atto unilaterale d'obbligo (in caso di titoli abilitativi edilizi non convenzionati), disciplinano nel rispetto della legge, lo scomputo del contributo di costruzione, articolando nel tempo, nei casi in cui risulti necessario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.
 9. Ove sia autorizzata la realizzazione diretta delle opere urbanizzative, la realizzazione esatta e a regola d'arte delle stesse è garantita da apposita fidejussione (vedasi art. 4, comma 3) salvo che le opere medesime siano realizzate ed ultimate prima dell'esecuzione dei lavori oggetto del permesso di costruire.
 10. Le fideiussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'intero strumento, anche in caso di rilascio dei permessi di costruire graduato nel tempo, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di convenzionamento urbanistico, sono prestate all'atto della stipula della convenzione tra il proponente lo strumento urbanistico ed il Comune o alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo e sono aggiornate, se necessario, all'atto della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a scomputo.
 11. La somma garantita dalla fidejussione anzidetta è pari all'importo degli oneri determinati tabellarmente e maggiorato del 30% (trenta per cento) a copertura degli eventuali aumenti nel costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo nonché delle spese destinate a gravare sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.
 12. Nel caso di cui ai precedenti commi, allo scopo di incentivare la realizzazione delle opere urbanizzative (inerenti l'intervento edilizio progettato) direttamente da parte dei titolari di permessi di costruire, con esclusione di quelli in attuazione di piani convenzionati, l'Amministrazione Comunale provvede ad applicare una riduzione del 4% dell'ammontare netto dell'onere in parte primaria qualora questo sia di importo pari o superiore a Euro 25.000,00.

Articolo 28 - Volture delle garanzie fidejussorie

Nel caso di trasferimento di immobili interessati da titoli abilitativi onerosi, il nuovo titolare assume a proprio carico le garanzie fidejussorie a carico del precedente titolare.

Nel caso in cui tale assunzione non avvenga, il precedente titolare rimane responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale

CAPO IV - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 29 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1. È 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 30 - Esclusioni

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

Articolo 31 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato annualmente dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e viene assunto dal Comune automaticamente come importo di riferimento.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi eventualmente fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.
3. Secondo i disposti della DCC 3 in data 24.03.1978, il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività residenziali, 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:

• Residenziale	6%
• Turistico ricettivo	5%
• Edifici commerciali ed Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo	5%
• Edifici direzionali	7%
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 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.

Articolo 32 - 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, nel modo seguente:

	aliquota sul costo dell'intervento determinato mediante computo
a) per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale:	5% su 1/3 del costo
b) per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi:	5%
c) per tutti gli interventi sugli edifici commerciali e e per le Attività Private nell'ambito di servizi sanitari, assistenziali, culturali, educativi, sportivi, di ricerca e di spettacolo:	5%
e) per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale:	7%

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, se onerosi, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite al presente articolo.
4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario Regionale OO.PP. ultimo aggiornamento, completo di tutte le lavorazioni e voci necessarie per l'intervento in oggetto.
5. La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
6. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

TITOLO III – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Articolo 33 – Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione (Rif. Allegato A alla D.G.R. n°22- 2974 del 29.02.2016).

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree e applicato su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi delle vigenti normative di settore. Il contributo è da applicarsi non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche quando tali procedimenti riguardino cambi di destinazione d'uso di edifici o aree.
2. Il contributo in argomento è determinato secondo le modalità indicate nell'allegato al presente regolamento.

TITOLO IV - SANZIONI AMMINISTRATIVE, SANATORIE E FISCALIZZAZIONE

Articolo 34 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e in caso di accertamento di "conformità semplificata" ai sensi dell'articolo 36-bis c. 5 lett. a).

1. Secondo quanto stabilito dall'art.36 c.2 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/01 e s.m.i.
2. Secondo quanto stabilito dall'art.36 bis c.5 lett. a) del D.P.R. 380/01 e s. m. e i. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/01 e s.m.i., incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34 del DPR 380/01, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 del DPR 380/01. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda
3. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, ma sono dovuti in misura doppia a titolo di oblazione, secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i..
4. Per i permessi "gratuiti" ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione ed il costo di costruzione il contributo di costruzione è dovuto in misura pari.
5. Per i permessi di costruire "gratuiti" per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo commisurato al costo di costruzione determinato in misura pari.
6. 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.
7. 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 e il progetto di "sanatoria".
8. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi artigianali ed industriali 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.
9. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare "a sanatoria" per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle di cui all'art.13 del Capo II del presente testo normativo secondo un criterio analogico.
10. 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 35 – Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis c. 5 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (conformità semplificata)

1. L'efficacia della SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36-bis c. 5 lett.b), è subordinato al pagamento a titolo di oblazione delle sanzioni pecuniarie ivi previste.
2. Le modalità di determinazione dell'oblazione da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 36-bis c. 5 lett.b) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono stabilite dal "Regolamento comunale di disciplina delle sanzioni amministrative previste all'art. 37 ed all'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i." approvato con D.C.C. n. 22 in data 30.06.2021 in quanto applicabile per analogia metodologica e prassi anche a quanto disposto dall'art. 36 bis comma 5 del T.U.E. così come modificato dalla L. 105/2024, per quanto riguarda la determinazione della sanzione in caso di procedura ordinaria che comporti valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, adeguato alle oblazioni minime e massime previste dal nuovo dispositivo di legge.
3. L'applicazione dei criteri sintetici stabiliti dal citato "Regolamento comunale di disciplina delle sanzioni amministrative previste all'art. 37 ed all'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.", riferiti alle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, rientranti nell'articolo 34 ter c.3, 36 bis c.5 lett. b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), si intende per unità immobiliare oggetto di sanatoria fino alla concorrenza della sanzione massima prevista dalla legge pari a Euro 10.328 ovvero Euro 5.164,00
4. Nei casi più complessi, per i quali si ricorra alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, gli oneri dalla stessa richiesti per la determinazione dell'aumento del valore venale, dovranno essere posti a carico dei soggetti nei confronti dei quali viene attivata la procedura di irrogazione della sanzione, in base al principio generale di invarianza finanziaria per la P.A. derivante dall'attuazione di nuove norme dello Stato, così come già previsto dal comma 4 del citato art. 36 del regolamento comunale.

Articolo 36 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., articolo 6bis.

1. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione degli elaborati previsti, di cui ai commi 2 e 4 dell'art.6 bis, comporta la sanzione pecuniaria pari a Euro 1000,00 prevista al c.5 del medesimo articolo.
2. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
3. Per comunicazione effettuata spontaneamente si deve intendere la comunicazione presentata prima dell'avvio di un procedimento di vigilanza edilizia. Successivamente a tale evento, la sanzione non potrà essere applicata in misura ridotta.

Articolo 37 – Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire ai sensi del comma 2 art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i comunemente denominata fiscalizzazione

1. Quando il ripristino di un intervento abusivo non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità è possibile consentire la conservazione dell'opera difforme questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "Fiscalizzazione";
2. La modalità di determinazione della sanzione è stabilita dall'art 34 comma 2 del DPR 380/01 come modificato dalla L. 105/2024, ed è pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Nell'Allegato 4 allegato al presente Regolamento è riportata la modalità per la determinazione dell'importo della sanzione.
4. La procedura da seguire per attivare il procedimento di "fiscalizzazione" è la seguente:
 - Istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle

opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione

- emanazione dell'ordinanza di demolizione da parte dell'Ufficio delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
- presentazione da parte del richiedente di una Perizia Tecnica asseverata e giurata in Tribunale attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato;
- presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso, che comprenda indicativamente:
 - piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala appropriata delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - particolari eseguiti in scala appropriata;
 - relazione tecnica;
 - fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio;
 - computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione;
 - autocertificazione igienico-sanitaria con Relazione tecnica sanitaria;
 - dichiarazione ai sensi della L.13/89,
 - quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - versamento degli eventuali oneri di urbanizzazione; versamento del contributo del costo di costruzione commisurato alle opere in variante ed una dichiarazione tecnica asseverata dal D.L.;
 - Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
- Con determina dirigenziale verrà comunicato l'importo definitivo della sanzione.
- Una volta pervenute le ricevute dell'avvenuto versamento alla tesoreria comunale si procederà alla revoca dell'ordinanza.