



COMUNE DI GHEMME

Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione

Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 142 IN
DATA 22.12.2014**

CAPO I – GENERALITA'

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Definizioni
- Art. 3 - Campo di applicazione
- Art. 4 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo
- Art. 5 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione
- Art. 6 - Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

CAPO II – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

- Art. 7 - Oneri di urbanizzazione
- Art. 8 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione
- Art. 9 - Coefficienti moltiplicativi
- Art. 10 - Stima analitica degli oneri di urbanizzazione
- Art. 11 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 12 - Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione
- Art. 13 - Criteri specifici di calcolo
- Art. 14 - Recupero funzionale di rustici

CAPO III – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art. 15 - Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione
- Art. 16 - Corresponsione del contributo di costruzione
- Art. 17 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 18 - Rimborso di somme pagate

CAPO IV – NORME FINALI

- Art. 19 - Fase transitoria di applicazione

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1

Oggetto del regolamento

1 Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Art. 2

Definizioni

1 Ai fini del presente regolamento:

- per superficie lorda di pavimento (SLP), volumetria (V) e per superficie utile netta (Sun) si intendono le superfici stesse così come definite dal vigente P.R.G.I e subordinatamente al RE.
- la determinazione degli oneri di urbanizzazione si ottiene moltiplicando la SLP o il V per gli importi unitari riferiti a ciascuna categoria edilizia nel rispetto di quanto stabilito dal PRGI e dal RE vigenti.

Art. 3

Campo di applicazione

1 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.

2 Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono quelli individuati dall'Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e più in dettaglio:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;

- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia (da valutare l'aumento o meno di carico urbanistico);
- mutamento della destinazione d'uso, così come definito dall'Art. 8 della Legge Regionale 8 luglio 1999 n° 19 e s.m.i. , fatta eccezione per quanto previsto dall'art 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto della normativa nazionale.

Ai sensi dell' art 3 comma 1 lett. b del DPR 380/01 e smi anche la manutenzione straordinaria può portare ad un aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui all' art.17 comma 4 del D.P.R. 380/01 e smi.

3 Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e smi;
- dall' art. 19, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e smi;
- 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

4 Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale , anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n° 167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- 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 e s.m.i. fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

5 Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie utile 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.

6 Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico realizzati nei limiti minimi fissati dalle N.T.A. di P.R.G.I

Art. 4

Riferimenti temporali per la determinazione del contributo

1 Il contributo di cui all'art. 3 del presente regolamento si determina con riferimento al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.

2 In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.

Art. 5

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali , produttive (industriali o artigianali) , commerciali , turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte del Comune ovvero sulla base di conteggi analitici effettuati a cura del Comune.

2 Gli oneri di urbanizzazione determinati a stima sintetica ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per la realizzazione degli allacci alle reti distributive dell'acquedotto, dell'energia elettrica , del gas, del servizio telefonico e delle reti informatiche; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Art. 6

Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

2 Per quanto riguarda i nuovi edifici a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali

stabilite con disposizione Regionale nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

3 Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo.

4 Per quanto riguarda interventi su immobili esistenti a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato (con riferimento alla D.C.R. 27 luglio 1982 n° 320-6862) mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:

- 6% edifici a destinazione turistico – ricettiva
- 5% edifici a destinazione commerciale
- 7% edifici a carattere direzionale
- 5% autorimesse non direttamente connesse con la residenza o con una delle destinazioni precedenti.

5 All'importo del costo di costruzione delle autorimesse di pertinenza sarà applicata l'aliquota corrispondente alla destinazione del fabbricato principale.

6 Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

7 Non saranno ritenuti congrui computi metrici sulla base dei quali risultino importi unitari di costo di costruzione inferiori a quelli di seguito elencati:

- edifici a carattere turistico – ricettivo: euro/mq 1.000,00
- edifici a carattere commerciale: euro/mq 800,00
- edifici a carattere direzionale: euro/mq 900,00
- edifici a carattere residenziale: euro/mq 800,00
- edifici destinati a magazzino in genere: euro/mq 400,00
- edifici destinati ad autorimessa: euro/mq 400,00

Gli importi di cui al presente comma saranno aggiornati annualmente a cura del Comune sulla base di indici ISTAT; nel caso in cui risultino importi unitari inferiori, il computo metrico estimativo dovrà contenere la puntuale dimostrazione di tutte le voci e dei relativi importi e dovrà essere redatto un ulteriore computo metrico estimativo, a consuntivo delle realizzazioni delle opere, ovvero prodotta una dichiarazione di rispondenza di quanto realizzato (caratteristiche dei materiali, quantità, etc...) al computo iniziale.

CAPO II

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 7 Oneri di urbanizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica, dovendo essere sempre e comunque rispettato il principio della equivalenza tra monetizzazione del contributo e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 2 L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma 1 (piani esecutivi, permessi di costruire convenzionati, etc...).
- 3 Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

Art. 8 Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione

- 1 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.
- 2 Ai fini del presente Regolamento la quantità edificata corrisponde al Volume edificato, come indicato negli strumenti urbanistici e nel RE, nel caso di destinazioni d'uso residenziali e alla superficie lorda di pavimento (SLP) edificata nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali, nonché di autorimesse chiuse non direttamente connesse con una destinazione urbanistica; alla superficie utile netta (Sun) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive.

Art. 9 Stima analitica degli oneri di urbanizzazione

- 1 La stima analitica degli oneri di urbanizzazione viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto.

1 Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte; nel caso di realizzazione di opere a scomuto tali prezzi vengono scontati del 20 % ; viene riconosciuta una quota onnicomprensiva pari al 5 % delle opere, quale contributo per spese tecniche.

Art. 10

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria ed indotta

1 Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate dall'articolo 51 della L.R. 5 dicembre 1977 n°56 e dall'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mercati di quartiere;
- c) delegazioni comunali;
- d) chiese e altri edifici religiosi;
- e) impianti sportivi di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) attrezzature sanitarie comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Opere di urbanizzazione indotta:

- a) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti

produttivi e di sponde di fiumi e laghi;

f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno

Art. 11

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

1 Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento nei limiti delle normative di settore.

2 L'attuazione delle aree di intervento per cui le N. T. A. del vigente P.R.G.I., prevedono l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste ultime sono individuate dal Comune.

3 Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità di cui al successivo art. 15.

4 La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra le parti private ed il Comune di GHEMME ovvero di disciplinare nel caso di permessi di costruire non convenzionati, ed a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, i titolari di permesso di costruire o di piano urbanistico sono tenuti a produrre fidejussione bancaria o assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello richiesto dal Comune sulla base della stima analitica di cui all'art. 9 del presente regolamento maggiorato del 20% a copertura degli eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere e delle spese gravanti sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.

5 Nel caso in cui la fidejussione di cui al precedente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore:

“ il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente.

Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c.

La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. “

6 Al momento dell'ultimazione dei lavori, e comunque prima del collaudo delle opere da parte del Comune, dovrà essere prodotta la contabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse; il collaudo delle opere sono eseguite da parte del Comune con oneri a carico dei privati (opere realizzate da imprese e da privati).

7 Nel caso avvenga la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:

- costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
- costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
- costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune in relazione a lotti non ancora interamente realizzati.

8 Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

9 Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

Art. 12

Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

1 Il computo metrico estimativo deve essere presentato dai titolari dell'istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, e redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte.

2 Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato si deve fare riferimento al Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Torino ovvero dalla C.C.I.A.A. di Milano.

3 I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

4 Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione “a corpo”, basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato.

Art. 13

Criteri specifici di calcolo

1 La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguita sulla base dei seguenti criteri:

- destinazioni d’uso industriali ed artigianali:
fanno parte della superficie utile lorda di calcolo:
 - la superficie dei locali destinati all’attività produttiva;
 - la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell’attività;
 - i soppalchi (anche se esclusi dal calcolo della SLP);
 - la superficie di pensiline e tettoie non escluse dal calcolo della SLP; le tettoie e le pensiline poste a protezione di parcheggi e/o accessi nonché protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino sono assoggettate al contributo nella misura di cui al successivo comma 8;
 - la superficie di eventuali spazi destinati a deposito anche se scoperti (rif. importi di cui al comma 12);
- destinazioni d’uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive:
fanno parte della superficie netta di calcolo:
 - la superficie dei locali destinati all’attività;
 - la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell’attività;
 - i soppalchi (anche se esclusi dal calcolo della SLP);
 - la superficie di pensiline e tettoie non escluse dal calcolo della SLP; le tettoie e le pensiline poste a protezione di parcheggi e/o accessi nonché a protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino sono assoggettate al contributo nella misura di cui al successivo comma 8;
 - la superficie di eventuali spazi destinati a deposito o esposizione anche se scoperti;
 - la superficie di eventuali spazi destinati a dehors, costituiti da strutture leggere chiuse.

2 La realizzazione di piscine è soggetta al contributo di costruzione. Per quanto riguarda la quota parte del costo di costruzione verrà applicata la differenza risultante dalla compilazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. 10 maggio 1977 n° 801 e delle aliquote per le caratteristiche tipologiche tra il progetto e lo stato di fatto legittimamente autorizzato mentre per quanto riguarda la quota degli oneri di urbanizzazione sarà applicato per il Volume reale della piscina e

degli eventuali annessi per il valore corrispondente alla destinazione del fabbricato principale

3 Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 3 – comma 1 – lettera c –, di restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 – comma 1 – lettera d e di manutenzione straordinaria di cui all' Art.3 –comma 1- lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., che comportano aumento del carico urbanistico (quali ad esempio. suddivisione e/o creazioni di unità immobiliari, ecc) sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto del 50%.

4 Nel caso in cui agli interventi di cui al comma precedente se ne associno altri, che determinino un modesto aumento di volumetria o di SLP, la riduzione forfettaria non trova applicazione per tali porzioni.

5 Fermo restando quanto disposto dall'art. 48, comma 1, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.,e fatta salva la normativa nazionale, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- produttiva, industriale o artigianale;
- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- agricole;

è subordinato a permesso di costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e quello calcolato per la destinazione d'uso legittimamente in atto; nella redazione del calcolo vengono conglobati gli importi relativi alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e quelli relativi alla quota di oneri di urbanizzazione secondaria e non nasce alcun diritto a crediti qualora l'importo finale risulti negativo, pertanto non si procederà a rimborsi.

6 Nell'ambito della categoria produttiva, industriale o artigianale, il passaggio dall'uno all'altro dei tipi di attività di cui alle tabelle parametriche per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, comporta la corresponsione di un conguaglio degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per il tipo di attività in progetto e quello calcolato per il tipo di attività in atto; non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

7 Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso tra categorie soggette alla corresponsione del contributo medesimo, ma con aliquote diverse, sarà dovuto nella misura pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la destinazione in atto.

8 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendano anche il mutamento di destinazione d'uso, il contributo commisurato al costo di costruzione, sarà sempre pari al maggiore tra quello determinato per l'intervento di ristrutturazione e quello determinato per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso. Non si darà luogo a rimborso nel caso di conguagli negativi.

9 Le tettoie e le pensiline aventi superficie non inferiore a 09,00 mq, poste a protezione di parcheggi e/o accessi nonché a protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino, sono soggette alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario nella misura di Euro 3,00 al mq. Le tettoie e le pensiline, come sopra definite, aventi superficie inferiore a 9,00 mq non sono assoggettate ad alcun contributo.

10 La realizzazione di autorimesse fuori terra al servizio della residenza, nella sola misura strettamente necessaria al soddisfacimento dello standard a parcheggio privato, e i bassi fabbricati è soggetta alla corresponsione dell'intera quota di contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione e della quota commisurata agli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotta del 50%; eventuali parti di autorimesse eccedenti la quantità di cui sopra saranno soggette alla corresponsione del contributo di costruzione per intero.

11 La realizzazione di parcheggi privati, anche su più livelli, interrati o fuori terra non tamponati, al servizio di attività commerciali e direzionali, è soggetta alla corresponsione della sola quota di contributo commisurato al costo di costruzione.

12 La realizzazione di parcheggi per il personale dipendente, anche su più livelli, interrati o fuori terra non tamponati, al servizio di attività industriali o artigianali, non è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione.

13 La realizzazione di spazi scoperti destinati a deposito, nonché ad esposizione, in genere, di attività diverse da quelle ricreative e sportive, è soggetta alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario nella misura di Euro 3,00 al mq.; dall'applicazione del contributo vanno escluse le superfici destinate a verde e parcheggio.

14 Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. per le opere ancora da realizzare che risultano soggette alla corresponsione di una ulteriore quota del contributo di costruzione pari alla differenza tra il contributo determinato al momento del rilascio del nuovo permesso (o presentazione di D.I.A. o S.C.I.A.) e quello determinato al momento del rilascio del permesso originario.

15 Il rilascio di permessi di costruire in sanatoria , ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione in misura doppia.

La quota di contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato con stima sintetica.

La quota di detto contributo commisurato al costo di costruzione è determinata sulla base di quanto disposto dall'art. 6 del presente regolamento e, nel caso di variazioni relative alla sagoma , alla distribuzione interna ovvero di traslazioni dell'immobile sul lotto di pertinenza fermo restando quanto disposto dall'art. 12 del presente regolamento, deve essere redatto computando quali demolizioni le opere non realizzate e quali nuove costruzioni quelle realizzate in sostituzione delle precedenti.

16 Le opere eseguite con denuncia di inizio attività che comportino interventi di ristrutturazione ovvero che determinino, per qualsivoglia ragione, un incremento di SLP., sono soggette alla corresponsione del contributo di costruzione.

17 La realizzazione di dehors, di pertinenza di pubblici esercizi o di attività di somministrazione di alimenti in genere su suolo privato, costituiti da strutture leggere, è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione nonché alla monetizzazione dell'area a parcheggio (se dovuta) in quanto superficie utile dell'attività.

18 I circoli e le associazioni in genere, sono tenuti alla corresponsione per intero del contributo di costruzione di cui al presente regolamento e, sempre ai fini della quantificazione di detto contributo, nonché della monetizzazione delle aree a parcheggio, sono equiparati ad attività commerciali.

19 Tutti gli interventi residenziali finalizzati all'ottenimento di una migliore efficienza energetica degli edifici, o di singole unità immobiliari, sono incentivati attraverso una riduzione forfettaria degli oneri di urbanizzazione a stima sintetica fino al 25%. Con deliberazione della Giunta Comunale, saranno regolamentate le modalità applicative dell'incentivo di cui sopra che sarà graduato in relazione al miglioramento dell'efficienza energetica rispetto ai limiti di legge. Le riduzioni forfettarie predette devono intendersi aggiuntive rispetto ad altre riduzioni già previste per i tipi di intervento descritti.

20 Tutte le riduzioni forfettarie di cui ai commi precedenti, non trovano applicazione in relazione agli importi analitici determinati nel caso in cui la realizzazione dell'intervento comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione e nel caso di accertamenti di conformità.

21 Gli importi del contributo di costruzione, determinato secondo i criteri contenuti nel presente Regolamento, sono inoltre soggetti alle riduzioni, previste da normative nazionali o regionali, per specifici tipi di intervento.

Art. 14

Recupero funzionale di rustici

1 Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

2 Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato ai sensi all'art. 12 del presente regolamento.

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

CAPO III

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 15

Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune (Ufficio Tecnico) e comunicato formalmente ai soggetti interessati.
- 2 La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e, se richiesta, la rateizzazione dei medesimi in tre rate semestrali per gli importi dovuti per il costo di costruzione e tre rate semestrali per gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione nel caso di importi superiori a 1.500,00 Euro, nonché i tempi e le modalità di versamento.

Art. 16

Corresponsione del contributo di costruzione

- 1 La quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire, o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di D.I.A. o S.C.I.A., per intero, ovvero, a scelta dell'interessato, nella misura corrispondente alla prima rata.
- 2 La quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di D.I.A. o S.C.I.A., per intero ovvero, sempre a scelta dell'interessato, nella misura corrispondente alla prima rata.
- 3 Nel caso di corresponsione della quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e/o della quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione, in forma rateale, a garanzia della corresponsione delle seconde e terze rate l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello della somma delle rate maggiorato del 40%.

La fidejussione di cui al presente comma dovrà contenere le seguenti clausole:

“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c.”

Art. 17

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1 Trascorsi 180 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrisondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce può essere definito con archiviazione, previo avviso all'interessato, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà forme di legge.

2 Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. nonché l'incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui all'art. 16 del presente Regolamento.

Art. 18

Rimborso di somme pagate.

Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.

1 Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.

2 Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.

3 Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 100,00 Euro.

CAPO IV

NORME FINALI

Art. 19

Fase transitoria di applicazione

1 Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione da applicare alle pratiche a cui ancora non è stato comunicato l'importo del contributo.

2 Il presente regolamento non si applica ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività e segnalazioni certificate di inizio attività, per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.