



# **COMUNE DI DOGLIANI**



## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS E PER IL CONTEGGIO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 in data 15/03/2012

**UFFICIO TECNICO**

Dogliani, Marzo 2012

## INDICE

Art. 1 Oggetto, finalità e ambito di applicazione	pagina 3
Art. 2 Definizione delle destinazioni d'uso e modalità di calcolo	pagina 4
a) destinazioni residenziali	pagina 5
b, c e d) destinazioni commerciali - turistico ricettive - direzionali	pagina 10
e) destinazioni produttive e artigianali	pagina 13
f) destinazioni miste	pagina 14
g) locali accessori indipendenti	pagina 14
h) fabbricati rurali non in esenzione	pagina 15
Art. 3 Mutamento della destinazione d'uso	pagina 16
Art. 4 Corresponsione: tempi, rateizzazione, sanzioni e prescrizione	pagina 17
Art. 5 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	pagina 18
Art. 6 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	pagina 18
Art. 7 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	pagina 18
Art. 8 Completamento lavori	pagina 19
Art. 9 Monetizzazione delle aree a standard di servizi	pagina 19
Art. 10 Sanzioni per mancata o ritardata presentazione della richiesta di agibilità	pagina 20

## Articolo 1: Oggetto, finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento si propone, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, di individuare le modalità di calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, del Contributo sul Costo di Costruzione, degli importi per la monetizzazione di aree per standard di servizi e delle sanzioni pecuniarie amministrative; vengono pertanto stabiliti e disciplinati i criteri per l'applicazione e la determinazione degli stessi, per una snella ed univoca interpretazione dei conteggi da parte degli Uffici comunali e dei professionisti.
2. 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 Contributo sul Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; come sostenuto dalla giurisprudenza, gli Oneri di Urbanizzazione sono dovuti "in ragione dell'obbligo del privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio" (Cons. Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159) mentre il Contributo sul Costo di Costruzione è di natura tributaria.
3. Ai fini del presente regolamento, anche con riferimento all'Art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:
  - a. nuova edificazione
  - b. completamento
  - c. ampliamento
  - d. demolizione con ricostruzione
  - e. ristrutturazione edilizia
  - f. ristrutturazione urbanistica
  - g. restauro e risanamento conservativo
  - h. mutamento della destinazione d'uso
4. Non sono soggetti al contributo di costruzione gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;*(l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del Codice Civile);*
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
5. Le presenti disposizioni si applicano a tutte le pratiche presentate a partire dalla data di approvazione del presente regolamento; non si darà luogo a rimborsi per i versamenti precedentemente effettuati.

## **Articolo 2: Definizione delle destinazioni d'uso e modalità di calcolo**

Ai fini della determinazione degli Oneri di Urbanizzazione e del Contributo sul Costo di Costruzione i fabbricati sono raggruppati nelle seguenti classi a seconda della propria categoria di destinazione d'uso:

- a) Residenziali;
- b) Commerciali;
- c) Turistico - ricettive;
- d) Direzionali;
- e) Produttive e Artigianali.

Il presente regolamento disciplina inoltre:

- f) Destinazioni miste;
- g) Locali accessori isolati e/o indipendenti;
- h) Fabbricati rurali non in esenzione.

## a) DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Vengono comprese in questa categoria:

1. abitazioni;
2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio);
3. abitazioni rurali.

## ONERI DI URBANIZZAZIONE

Vengono calcolati sulla base del volume in progetto come indicato sull'Art. 20 del Regolamento Edilizio, da moltiplicare per l'importo previsto dalla Tabella allegata al presente regolamento.

*Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della **Superficie Utile Lorda** di ciascun piano (di cui all'Art. 18 del Regolamento Edilizio), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.*

Sono soggetti all'applicazione degli oneri di urbanizzazione tutti i locali ad uso residenziale, ivi compresi i disimpegni ed i corridoi, sia entro che fuori terra che abbiano le caratteristiche di agibilità: sono soggetti ad oneri anche le taverne, le cantine, i locali di sgombero, i depositi di ogni tipo e i locali di servizio situati in piani interrati o semi – interrati, privi di illuminazione diretta ed impossibilitati ad averla per i quali viene applicata la riduzione del 50%( vedasi il seguente SCHEMA CONTEGGIO SU PIANO INTERRATO O SEMI-INTERRATO).

**Vengono esclusi** dal computo suddetto le **autorimesse**, sia interrate che fuori terra, comprese all'interno della sagoma dell'edificio, a contatto con lo stesso od anche isolate quando a servizio dell'unità abitativa, i **locali ad uso tecnico** del fabbricato (locali caldaia, locali macchina, locali ascensore, etc...) ed i **vani scala** individuati dalla proiezione degli scalini e dei pianerottoli fino ad una profondità massima di metri 2,00.

I **sottotetti accessibili** vengono equiparati a locali di sgombero e per essi viene conteggiata la parte di volume in cui l'altezza media risulta pari a metri 2,40, indipendentemente dall'illuminazione o meno degli stessi, quando dotati di scala fissa per accedervi (scala a chiocciola, scala a pendenza elevata, etc...); sono pertanto esclusi i locali accessibili unicamente mediante scala retrattile o a pioli (vedasi il seguente SCHEMA DI CONTEGGIO SU SOTTOTETTO).

I **locali interrati o parzialmente interrati** destinati a locale di sgombero, cantina, tavernetta e i locali accessori in genere, dotati di illuminazione e di ogni requisito igienico sanitario previsto dal D.M. della sanità del 07/05/1975, sono soggetti ad Oneri di Urbanizzazione nella misura del 100% di quanto stabilito (Volume calcolato in base alla S.U.L. per altezza interpiano).

Nel caso di locali lavanderia o bagno situati in locali interrati o semi-interrati si dovranno conteggiare anche i volumi dei disimpegni, dei locali e dei percorsi in genere per raggiungere gli stessi.

Nel "**centro storico**" ovvero sui fabbricati ubicati in tutte le zone omogenee di vecchio impianto individuate nel P.R.G.C. con la lettera "A" quali ambiti Aaa, Aab Aac come normati dall'Art.16 delle N.T.A., si applicano le **agevolazioni** di cui alla D.G.C. n 55 del 17/05/2003 che prevede l'esonero del versamento del contributo di costruzione per gli interventi che si limitano al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso.

Nel caso di **sdoppiamento o di aumento del numero di unità immobiliari**, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, ivi compresi gli edifici ricadenti nelle zone omogenee di vecchio impianto in ambito di "centro storico" - tessuto urbano di interesse storico, ambientale o documentaristico ex Art. 24 Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. - ambiti Aaa, Aab e Aac ai sensi del vigente P.R.G.C., si applicheranno gli oneri di urbanizzazione sul volume totale esistente ridotto del 50%, al quale dovranno aggiungersi eventuali Oneri di Urbanizzazione dovuti ad ampliamenti e a cambi di destinazione d'uso.

Per le **ristrutturazioni con cambio d'uso e ampliamento** sono dovuti gli oneri per tutto il volume in progetto di intervento; nel caso in cui il volume oggetto di cambio di destinazione d'uso ed ampliamento sia maggiore del 20% si dovranno inoltre reperire le aree da cedere per standards pubblici come previsto dall'Art. 7.3 delle N.T.A. del P.R.G.C., od in alternativa si dovrà procedere alla monetizzazione delle aree stesse, secondo i valori previsti al successivo Articolo 9.

Per i **cambi di destinazione da abitazione rurale ad abitazione civile** da eseguire sui fabbricati accatastati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano successivamente al 31/12/2001, tenuto conto dei disposti dell'Art. 25 Legge Regionale 56/1977 ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 9 comma 9 della Legge 133/1994 e dall' Art. 8 delle Legge Regionale 19/1999, si fa riferimento alla Superficie utile netta della costruzione (*Sun*) ovvero *la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio*) moltiplicata per l'altezza interna netta di ogni locale abitativo, compresa tra il piano di calpestio ed il soffitto del locale (vengono pertanto escluse, oltre ai tramezzi ed i solai, le murature perimetrali del fabbricato che, specie nelle cascine e nei fabbricati più antichi, risultavano di notevoli dimensioni).

Nel caso di **trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo** ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n° 21 e s.m.i. , la corresponsione degli oneri per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 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..

Per tutti i casi di realizzazione di nuovi edifici e per la ristrutturazione di quelli esistenti si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 8 comma 1) della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. relativamente al calcolo della S.U.L. e dei volumi.

Nel caso di fabbricati accessori alla residenza si fa riferimento al paragrafo g) Locali accessori isolati e/o indipendenti.

## CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo sul Costo di Costruzione per i nuovi fabbricati e per tutti gli interventi assoggettati a Piano di Recupero, ivi compresi quelli soggetti a demolizione e ricostruzione integrale, viene determinato sulla base del Modello 801 della Legge 10/1977 e s.m.i..

Sono intese come **Superfici Utili Residenziali** quelle relative a cucina, soggiorno, camere da letto, studio, bagno, lavanderia e disimpegni quando necessari per accedere all'unità abitativa, oltre alle taverne quando dotate di altezza e di aero-illuminazione secondo i parametri di legge.

Saranno computate come **Superfici Non Residenziali** le superfici di tutti quei locali accessori (cantine, locali di sgombero, locali caldaia, etc..) nonché dei sottotetti illuminati ed accessibili mediante scala fissa di qualsiasi tipo, in cui una parte dello stesso abbia altezza superiore a metri 2,40, oltre alle autorimesse singole o collettive (comprese le relative corsie di manovra), agli androni di ingresso ed ai porticati, ai terrazzi, alle logge ed ai balconi.

Nel caso di lavanderie o bagni situati in locali interrati o semi-interrati e in sottotetti accessibili si dovranno conteggiare come Superfici Utili Residenziali, oltre ai locali stessi, quelle dei disimpegni e dei percorsi per raggiungerli.

Per le **ristrutturazioni edilizie di tipo A**, ivi comprese quelle comportanti cambio di destinazione d'uso, e per le **ristrutturazioni edilizie di tipo B** con ampliamento inferiore o uguale al 20%, il contributo verrà determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo moltiplicato per il 5% e ridotto ad 1/3 secondo le disposizioni previste dalla Regione Piemonte nel Bollettino Ufficiale n.15 del 16/04/1997.

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione** il Contributo sul Costo di Costruzione verrà determinato sulla base del Modello 801 della Legge 10/1977 e s.m.i., relativo alla nuova soluzione progettuale.

Nel caso di ampliamento maggiore del 20% di edifici unifamigliari e plurifamigliari si dovrà redigere il Modello 801 della Legge 10/1977 e s.m.i., con indicazione delle Superfici Utili Residenziale e delle Superfici Non Residenziali, relativo alla situazione esistente al momento dell'intervento ed un Modello 801 relativo esclusivamente alla parte in progetto di ampliamento: il contributo sul costo di costruzione verrà determinato sulla base dei parametri di percentuale desunti dal Modello relativo allo stato attuale, da moltiplicare per i valori di progetto.

Nel caso di sdoppiamento o aumento del numero di unità immobiliari, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, il Contributo sul Costo di Costruzione verrà determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo di tutti gli interventi necessari (ovvero delle demolizioni e delle nuove costruzioni) per realizzare il maggior numero di alloggi, da moltiplicare per il parametro del 5%.

Nel caso di trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n° 21 e s.m.i. , la corresponsione del contributo dovuto è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della LR. 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.

Nel caso di realizzazione di una nuova piscina il Contributo sul Costo di Costruzione verrà determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo di tutti gli interventi necessari per la realizzazione della stessa, movimenti terra compresi, da moltiplicare per la tariffa del 5%.

Il Computo Metrico Estimativo sarà da redigere secondo quanto previsto del vigente Elenco Prezzi della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo (in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 18/12/2010), e sarà sottoposto a verifica tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale, con eventuale integrazione d'ufficio per quanto omesso o errato.

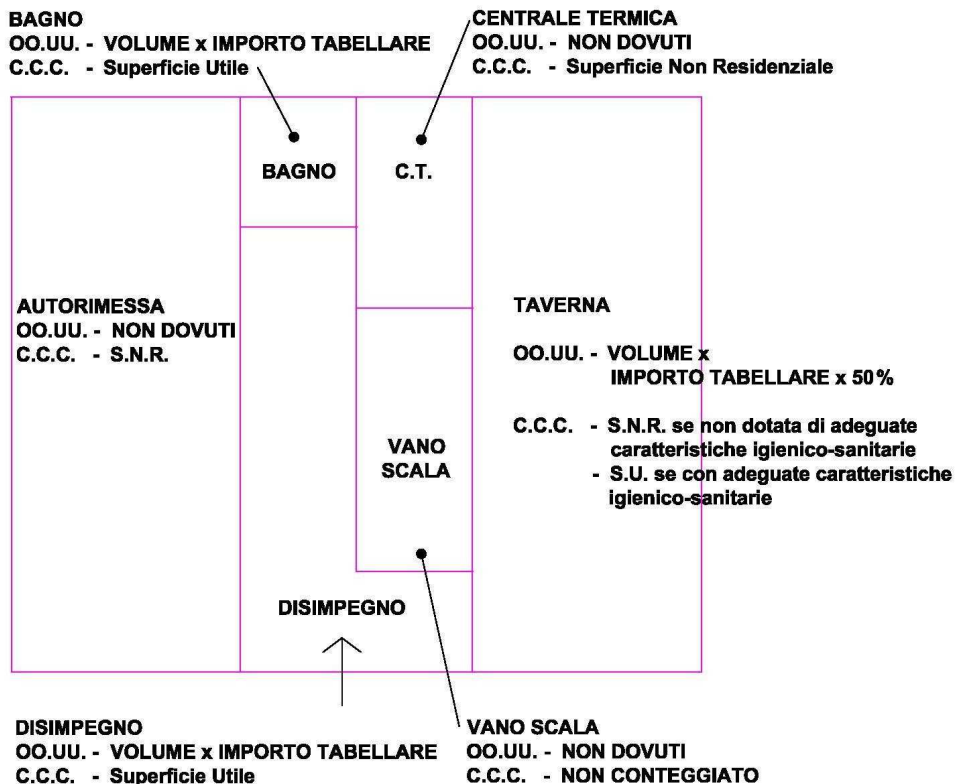
Vengono individuati i seguenti **COSTI UNITARI DA CONSIDERARE QUALI SOGLIE DI ATTENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SU EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DI REDAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>VALORE SOGLIA DI ATTENZIONE</b>
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84)	<b>600,00</b> Euro/mq per S.U.L.
Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84)	<b>800,00</b> Euro/mq
Ampliamento, demolizione e ricostruzione Realizzazione di piscina	<b>1.000,00</b> Euro/mq

I presenti valori saranno aggiornati annualmente sulla base dell'indice ISTAT.

Tutti i Computi Metrici Estimativi riportanti importi non in linea con i presenti valori, se non adeguatamente giustificati da una dettagliata relazione esplicativa dell'intervento, verranno adeguatamente controllati dall'U.T.C. e, se necessario, adeguati d'ufficio ai citati valori.

#### **SCHEMA DI CONTEGGIO SU PIANO INTERRATO O SEMI-INTERRATO**



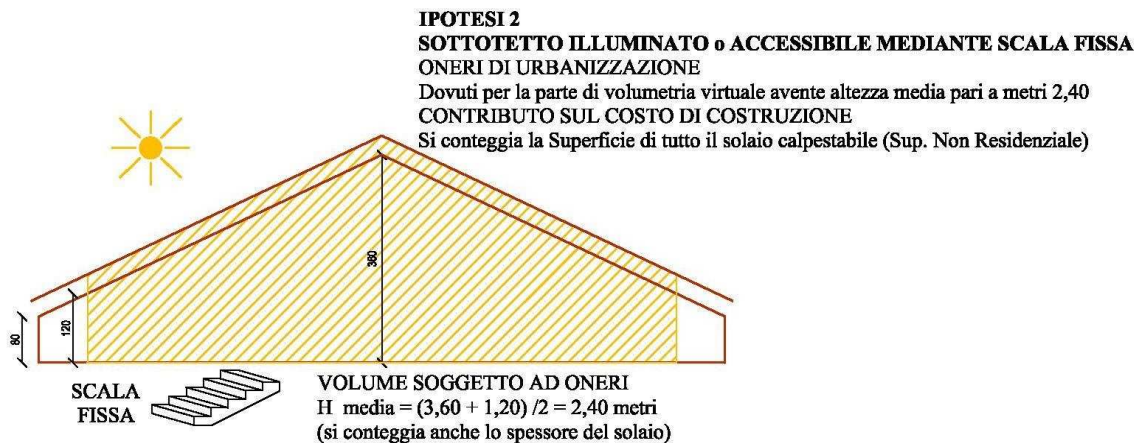
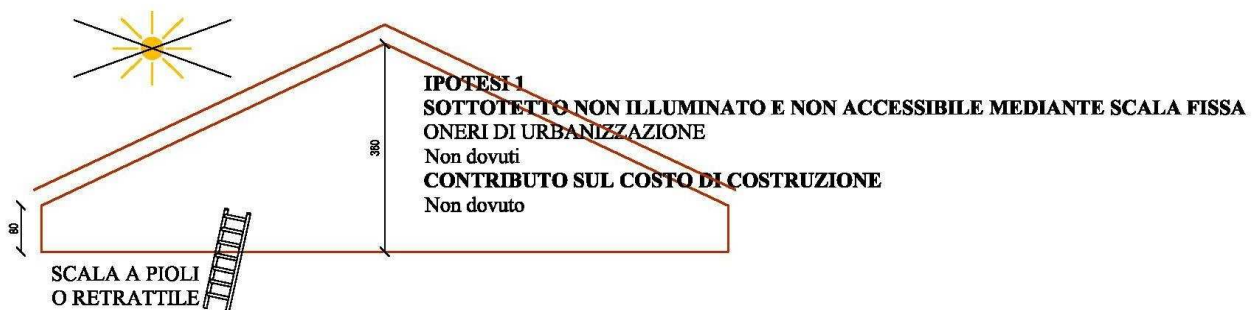


## ESCLUSIONI

1. In conformità a quanto previsto dall'Art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. saranno esonerati dal versamento del contributo di costruzione gli edifici unifamigliari con ampliamenti inferiori al 20% ma unicamente per dimostrate necessità di adeguamento igienico - sanitario (realizzazione di nuovi servizi igienici, adeguamento dei locali alle vigenti norme per una corretta aeroilluminazione e per la salubrità degli stessi);
2. In esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n.14 del 17/02/2007 vengono esentati dal contributo concessorio per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul costo di costruzione gli interventi realizzati nell'ambito di nuclei familiari con tre disabili e finalizzati al mantenimento della residenza degli stessi presso la propria casa di abitazione.
3. Saranno esclusi automaticamente dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri i sottotetti con altezza massima, misurata all'intradosso della trave o della struttura di colmo di copertura, minore di metri 2,40, non illuminati (si intende un lucernario per ispezionare la copertura e per le manutenzioni necessarie) e non accessibili mediante scale fisse. Nel caso in cui per motivi architettonici l'altezza massima all'intradosso della trave o della struttura di colmo di copertura risultasse maggiore di metri 2,40 dovrà essere verificata l'altezza media del sottotetto che, per garantire l'esclusione dal contributo, dovrà in ogni caso risultare inferiore a metri 2,40.

### SCHEMA DI CONTEGGIO SU SOTTOTETTO

**CALCOLO ALTEZZA MEDIA  $(0,80 + 3,60) / 2 = 2,20$  METRI**



## **b, c e d) DESTINAZIONI COMMERCIALI - TURISTICO RICETTIVE - DIREZIONALI**

Vengono comprese nella **destinazione commerciale**:

1. esercizi commerciali di vendita;
2. esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
3. le attività artigianali di servizio (pettinatrici, parrucchieri, estetisti, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
4. edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche
5. (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese le “scuole”, le case di cura, cliniche,
6. strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;
7. depositi e magazzini non di vendita;
8. esercizi commerciali all'ingrosso;
9. autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;
10. agenzie immobiliari;
11. stazioni di servizio e distribuzione carburante;
12. impianti di autolavaggio.

Sono comprese nella destinazione **turistico - ricettiva**:

1. alberghi,
2. affittacamere,
3. bed&breakfast,
4. pensioni,
5. motel,
6. ostelli,
7. case per ferie,
8. case vacanze per i quali siano prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, ai sensi della L.R. 31/85.

Sono considerate destinazioni **direzionali**:

1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali;
2. sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
3. sedi di grandi società, banche ed istituti;
4. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
5. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
6. sedi di giornali e periodici;
7. sedi di rappresentanza;
8. edifici ed attrezzature per il culto.

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Per le costruzioni destinate ad attività commerciali, direzionali e turistico ricettive, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro quadrato di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone: sono anche compresi servizi igienici, disimpegni, locali di sgombero, i locali tecnici, gli eventuali vani scala di collegamento ed ogni altro locale accessorio, da moltiplicare per il valore riportato sulla Tabella allegata.

In caso di cambio d'uso gli oneri dovuti sono derivati dalla differenza tra l'importo della destinazione in essere e quella nuova; sono esentati dalla corresponsione degli Oneri le attività con finalità di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati accessori alle citate attività si fa riferimento al paragrafo g) Locali accessori isolati e/o indipendenti.

## **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Contributo sul Costo di Costruzione è dovuto sulla base del costo documentato dell'intervento in base a Computo Metrico Estimativo da moltiplicare per il 5 %; l'importo verrà ridotto ad 1/3 per tutti quegli interventi di ristrutturazione edilizia su strutture aventi già la medesima destinazione (non verrà quindi ridotto nel caso di cambi di destinazione d'uso - es. da residenziale a commerciale).

In relazione a quanto sopra, ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici destinati ad attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali:

1. si assumono dei valori unitari minimi di massima, da considerare quali soglie di attenzione in carenza di preventivi correttamente documentati;
2. i suddetti valori unitari minimi sono distinti, in base ai costi medi sostenuti da imprese operanti sul territorio comunale, per singole tipologie di intervento edilizio e per destinazione urbanistica;
3. qualora alle istanze edilizie non sia allegata la documentazione di rito necessaria all'individuazione del costo di costruzione, ovvero la stessa risulti incoerente con il progetto presentato o inattendibile rispetto allo stesso, determinando importi unitari inferiori alle citate soglie di attenzione, il costo di costruzione viene calcolato utilizzando i valori indicati alla tabella riportata alla pagina seguente.

## **ESCLUSIONI**

In caso di realizzazioni di zone uffici- direzionali che siano connessi all'attività produttiva sono dovuti i soli oneri relativi a tale attività con esclusione di altri contributi.

Le zone destinate a vendita dei prodotti realizzato nell'edificio destinato all'attività sono assoggettate ai versamenti dei contributi specifici dell'attività produttiva esclusi altri contributi.

**COSTI UNITARI DA CONSIDERARE QUALI SOGLIE DI ATTENZIONE DEL COSTO  
DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SU  
EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DI REDAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

TIPO DI INTERVENTO	VALORE SOGLIA DI ATTENZIONE		
	DESTINAZIONE COMMERCIALE	DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA	DESTINAZIONE DIREZIONALE
<b>Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84)</b>	600	800	700
<b>Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84)</b>	800	1.000	900
<b>Demolizione e ricostruzione</b>	1.000	1.200	1100
<b>Nuova Costruzione</b>	1.200	1.400	1.300

Tutti i Computi Metrici Estimativi riportanti importi non in linea con i presenti valori, se non adeguatamente giustificati da una dettagliata relazione esplicativa dell'intervento, verranno adeguatamente controllati dall'U.T.C. e, se necessario, adeguati d'ufficio ai citati valori.

## **ESCLUSIONI**

In caso di realizzazioni di zone uffici/direzionali che siano connessi all'attività produttiva sono dovuti i soli oneri relativi a tale attività con esclusione di altri contributi. Le zone destinate alla vendita di prodotti realizzati nell'edificio destinato all'attività sono assoggettate ai versamenti dei contributi dell'attività produttiva; sono quindi esclusi altri contributi.

## e) PRODUTTIVE E ARTIGIANALI

Si considerano tali

1. impianti industriali;
2. gli stabilimenti artigianali;
3. i laboratori e gli opifici artigianali di produzione ed ogni altra attività per la produzione di beni o servizio secondo le disposizioni di legge.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri vengono conteggiati sulla base degli addetti per metro quadrato di Superficie Utile Netta, murature escluse, come indicato sull'Articolo 19 del Regolamento Edilizio.

Per le costruzioni destinate ad attività produttive, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro quadrato di Superficie Utile Netta (S.U.N.), compresi i piani seminterrati o interrati, la cui destinazione d'uso comporti un utilizzo ai fini produttivi. Anche per la costruzione di tettoie aperte e/o pensiline rientranti nel conteggio della superficie coperta, gli oneri di urbanizzazione determinati secondo il criterio sopra descritto.

La densità da considerare ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione è data dal rapporto fra la S.U.N. complessiva dei fabbricati (S.U.N. esistente + S.U.N. in progetto) ed il numero di addetti impiegati nell'azienda (esistenti + nuovi addetti).

$$\text{DENSITÀ} = \frac{\text{S.U.N. complessiva}}{\text{numero di addetti}}$$

Qualora il numero di addetti non venga dichiarato dal richiedente del titolo abilitativo edilizio in sede di presentazione dell'istanza, il relativo valore viene ottenuto dividendo la S.U.N. complessiva (esistente + progetto) per una densità teorica pari a 50 mq/addetto.

$$\text{NUMERO ADDETTI} = \frac{\text{S.U.N. complessiva}}{\text{Densità teorica (50 mq/addetto)}}$$

Quando all'interno dell'attività e contestualmente alla realizzazione della stessa è prevista la realizzazione dell'attività direzionale o di commercio al dettaglio pertinente alla produzione dell'attività produttiva, viene applicata la tariffa degli oneri dell'attività artigianale prevista. In tal caso quindi anche il costo commisurato al costo di costruzione non è dovuto

In caso di cambio di destinazione d'uso il contributo di costruzione dovuto deriva dalla differenza tra l'importo della destinazione in essere, quando sia presente dimostrazione del versamento degli oneri per la realizzazione della stessa, e di quella nuova in progetto; nel caso in cui non siano mai stati versati Oneri di Urbanizzazione per la destinazione in atto sarà dovuto l'intero ammontare della destinazione in progetto.

## **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

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 in nessun caso, ivi compresi quelli di realizzazione dell'attività direzionale o di commercio al dettaglio pertinente alla produzione dell'attività produttiva.

Per la realizzazione di unità destinate all'abitazione del custode o del titolare (con le relative famiglie) dell'attività produttiva è dovuto il contributo di costruzione relativo alla residenza anche se le stesse unità sono pertinenziali all'attività e non possono essere alienate o date in uso ad altri che non rientrino nelle categorie sopra precisate e come indicato dalle N. di A. del P.R.G.C..

### **f) DESTINAZIONI MISTE**

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

Il contributo sul costo di costruzione viene determinato quando possibile sulla base del Modello 801 mentre in tutti gli altri casi si applica la casistica riferita ad ogni destinazione d'uso precedentemente citata.

### **g) LOCALI ACCESSORI INDIPENDENTI**

Si intendono in questa categoria tutti i locali indipendenti a servizio dei fabbricati principali quali autorimesse, locali di deposito, depositi attrezzi e macchine agricole, locali tecnici, locali macchina, etc... o isolati qualora essi siano casotti in area agricola per il deposito attrezzi o delle scorte e dei prodotti agricoli, da realizzarsi ai sensi dell'Art. 28 e dell'Art. 23.5 comma b) lettere 2 e 4) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si applica per i fabbricati chiusi la tariffa degli Oneri della destinazione d'uso connessa al fabbricato quale residenziale, commerciale, artigianale.

Sono assoggettati ad Oneri di Urbanizzazione anche gli interventi di cui all'Art. 23.5 lettera b) comma 2) e comma 4) - Interventi ammessi in assenza di Programma Aziendale di Sviluppo per proprietari dei fondi e Imprenditori agricoli non a titolo principale, sulla base delle tariffe artigianali.

Nel caso di fabbricati chiusi isolati di privati cittadini in area agricola si applica la tariffa del residenziale.

## **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Viene determinato sulla base del Modello 801 di cui alla Legge 10/1977, da applicare sul fabbricato come elemento isolato per la destinazione d'uso di accessorio al residenziale, e sulla base del Computo Metrico Estimativo dei lavori da moltiplicare per l'aliquota del 5% per tutte le altre destinazioni ad esso assoggettate.

## **f) FABBRICATI RURALI NON IN ESENZIONE**

Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al citato art.17 comma 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”, pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, 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;

### **Articolo 3 - Mutamento della destinazione d'uso**

1. 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 definito nel successivo articolo del presente regolamento).
2. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate è oneroso, anche in assenza di opere edilizie, 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.
3. 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, lett. a) per l'attuazione del regime libero stabilito dall'articolo 48 L.R.56/77 e s.m.i. 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 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.
5. Tale condizione impone che anche i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di unità che non superino i 700 mc siano oggetto di atto edilizio abilitativo o semplice comunicazione verificandone la compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e determinandone la dismissione o la monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.
6. 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).
7. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.38/2001 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.



#### **Art. 4 Corresponsione: tempi, rateizzazione, sanzioni e prescrizione**

1. Il versamento del Contributo di Costruzione deve essere corrisposto entro mesi sei dalla data di trasmissione del conteggio da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per i Permessi di Costruire, ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della S.C.I.A quando lo stesso non sia stato già versato contestualmente alla presentazione della stessa.
2. Nel caso di rateizzazione, così come stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 27/07/1983 contestualmente alla prima rata (50% dell'importo) finalizzata al rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere anche prodotta apposita polizza fidejussoria a garanzia del versamento della somma residua. La seconda rata (50% dell'importo) dovrà essere corrisposta entro un anno dalla data della prima. Potrà essere autorizzata in casi eccezionali dalla Giunta comunale una diversa rateizzazione degli importi
3. Il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.c. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
4. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune.
5. 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.
6. Nei casi di interventi onerosi realizzabili tramite S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di presentazione della S.C.I.A , ferme restando le possibilità di rateizzazione di cui ai precedenti paragrafi.
7. Il mancato versamento degli importi dovuti entro la suddetta scadenza non interrompe il decorso del termine per l'inizio dei lavori, così come stabilito dall'art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., ma determina, automaticamente, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. medesimo e di seguito riassunte:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.In caso di mancato pagamento entro i termini di cui alla precedente lettera c) trovano attuazione le procedure previste dalla vigente normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate spettanti allo Stato e agli altri Enti Pubblici.  
Le sanzioni suddette si applicano di diritto, in virtù dei disposti di legge testé citati, senza necessità di alcuna formale comunicazione da parte del Comune di Dogliani.
8. Il contributo di costruzione si prescrive in dieci anni dalla data del rilascio del Permesso di costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## **Articolo 5 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del Permesso di Costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorchè esterne all'ambito di intervento.
2. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale. Il Comune ed il soggetto richiedente il Permesso di Costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabilite nel decreto legislativo 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e s.m.i.

## **Articolo 6 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione primaria per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.
6. In ogni caso le modalità

## **Articolo 7 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente alla stipula della convenzione.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari.
3. La fidejussione di cui al precedente comma 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.
4. Le singole convenzioni potranno contenere specifiche indicazioni anche diverse dalle disposizioni sopraindicate.

## Art. 8 – Completamento lavori

In caso di richiesta di un Permesso di Costruire o di una S.C.I.A. per il solo completamento dei lavori, di cui a un Permesso di Costruire o S.C.I.A. precedente, il contributo di costruzione viene riferito al solo costo di costruzione determinato nella misura del 5% dell'importo dei lavori necessari per l'ultimazione della costruzione; nel caso in cui si tratti di una ristrutturazione il suddetto importo verrà ridotto ad 1/3.

## Articolo 9 – Monetizzazione per aree a standards

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 riferita ai valori medi di mercato per ogni zona territoriale omogenea, ai sensi e per gli effetti dell'Art.17 della n.765 del 6 agosto 1967. 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.

<b>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI INTERVENTO</b>	<b>VALORE STIMATO DELL'AREA IN MONETIZZAZIONE</b>
<b>A</b> (centro storico), parti del territorio comunale interessate da edifici e tessuto edilizio di interesse storico, architettonico o monumentale	<b>70,00</b> Euro/mq
<b>B</b> (di completamento), parti del territorio comunale interessate dalla presenza totale o parziale di edificazione <b>C</b> (di espansione), parti del territorio comunale parzialmente edificate <b>D</b> (insediamenti produttivi) parti del territorio comunale destinate all'insediamento di attività produttive	<b>60,00</b> Euro/mq
<b>E</b> (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola - monetizzazione dovuta esclusivamente per attività extra - agricole non pertinenti alla conduzione del fondo ed alle attività connesse (esempio: agriturismo, cantina vitivinicola, etc..)	<b>36,15</b> Euro/mq

I presenti valori saranno aggiornati annualmente sulla base dell'indice ISTAT.

## **Articolo 10 – Sanzioni per mancata o ritardata presentazione della richiesta di agibilità**

La mancata presentazione della domanda onde ottenere l'agibilità dell'immobile nel termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro ai sensi dell'Art. 24, comma 3 e Art. 25, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Vista la necessità di favorire il rispetto dei termini previsti dalla normativa di riferimento in ordine al corretto uso degli edifici e alla sussistenza delle loro condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, nelle ipotesi di mancata presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità si stabilisce che la sanzione venga determinata con riferimento ai giorni intercorrenti tra la data di fine lavori e l'accertamento d'ufficio da cui risulti l'inadempienza.

Qualora non sia possibile risalire alla data della fine lavori, si assumerà come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).

<b>PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA OLTRE I TERMINI OD OLTRE LA SCADENZA DEL TITOLO ABILITATIVO</b>	<b>SANZIONE AMMINISTRATIVA</b>
Fino 60° giorno	<b>77,00</b> Euro
Dal 61° al 120° giorno	<b>140,00</b> Euro
Dal 121° al 180° giorno	<b>205,00</b> Euro
Dal 181° al 240° giorno	<b>270,00</b> Euro
Dal 240° al 300° giorno	<b>335,00</b> Euro
Dal 300° al 365° giorno	<b>400,00</b> Euro
Oltre un anno	<b>464,00</b> Euro