



COMUNE di PREMENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
DI COSTRUZIONE
(art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 24 del 16 novembre 2006 ed integrato con delibera di
Consiglio Comunale n. 15 del 09/08/2012**

Capo I – Disposizioni generali

Articolo 1

Interventi subordinati al permesso di costruire ed alla corresponsione di contributo di costruzione

Articolo 2

Modalità di corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Articolo 3

Modalità di scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Articolo 4

Modalità di corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione

Articolo 5

Garanzie a favore del Comune per la corresponsione dei contributi relativi al permesso di costruire

Articolo 6

Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Articolo 7

Aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Articolo 8

Individuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta

Articolo 9

Sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo

Articolo 10

Interventi esonerati

Capo II – Modalità di determinazione del contributo

Articolo 11

Modalità di determinazione del contributo per tutti gli interventi; pianificazione esecutiva

Articolo 12

Interventi relativi alla realizzazione della prima abitazione

Articolo 13

Interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali

Articolo 14

Determinazione di altezze, superfici coperte e volumi degli edifici

Articolo 15

Interventi misti

Articolo 16

Modalità di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico

Articolo 17

Integrazione e modifica dei parametri riduttivi e maggiorativi di cui alla tabella C della delibera regionale n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e successive modificazioni e integrazioni

Articolo 18

Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Capo III

Articolo 19

costo di costruzione nell'edilizia residenziale

Articolo 20

costo di costruzione nelle attività commerciali, direzionali, turistico ricettive

Articolo 21

Costo di costruzione nelle attività di trasformazione del territorio non ha carattere edificatorio

Articolo 22

Costo di costruzione come contributo di tutela ecologica

Capo IV – Disposizioni finali**Articolo 13**

Norme applicabili

Capo I – Disposizioni generali

Articolo 1

Interventi subordinati al permesso di costruire ed alla corresponsione di contributo di costruzione

1. Fatto salvo quanto specificato dal presente regolamento, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un tributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (art. 16, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. Sono subordinati al permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 10, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):
 - gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
3. In particolare, agli effetti del presente Regolamento, si intendono soggette alla partecipazione agli oneri le attività che comportano un aumento del carico urbanistico: aumento di superficie lorda di pavimento fuori ed entro terra; mutamento della categoria di destinazione d'uso, se verso una categoria superiore, anche in assenza di opere edilizie; frazionamenti di unità immobiliari.
4. Le modifiche di destinazione d'uso da categoria a categoria producono un aumento del carico urbanistico in relazione all'ammontare del contributo quantificato dalla delibera che li determina; qualora la nuova destinazione d'uso richiesta comporti un contributo superiore a quella precedente, deve essere corrisposta solo la differenza tra i due, oltre al contributo sul costo di costruzione.
5. Le superfici ed i volumi su cui quantificare i contributi sono tutti quelli interessati dall'intervento fuori ed entro terra fatta eccezione per i volumi relativi all'assolvimento degli standard di cui alla legge n. 122/1989, agli eventuali standard di legge concordati o richiesti dal Comune all'interno dell'edificio ed ai volumi pertinenziali il cui volume risulti inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Articolo 2

Modalità di corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata (art. 16, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. La rateizzazione massima consentita è pari a quattro rate trimestrali, la prima delle quali a decorrere dal rilascio del permesso di costruire.
3. In caso di pagamento rateale sono dovuti gli interessi legali secondo le modalità previste dal codice civile.

Articolo 3

Modalità di scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11.2.1994, n. 109 e successive modificazioni e integrazioni (art. 16, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. Lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione compete alla valutazione discrezionale del Comune e, salvo diversa modalità prevista dalle norme relative a un piano esecutivo, viene effettuato con le seguenti modalità.

a) Interventi autorizzabili con semplice permesso di costruire

Viene detratto il valore dell'opera direttamente realizzata dal contributo corrispondente alla categoria dell'opera stessa (ad esempio, in caso di realizzazione di un tratto di fognatura, viene detratta la quota relativa alla "rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi" della allegata tabella relativa alle opere di urbanizzazione primaria).

Qualora il valore dell'opera superi la quota del contributo nulla è dovuto al concessionario.

b) Interventi subordinati a pianificazione esecutiva

La modalità di scomputo viene effettuata analiticamente sulla base del valore delle opere realizzate direttamente anche fino allo scomputo totale per il contributo relativo agli oneri sulle opere di urbanizzazione primaria e fino ad una quota massima del 20% per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, se realizzate direttamente.

Si osservano in tal caso le modalità specifiche contenute nello schema regionale di convenzione ai sensi dell'art. 45 della L. R. n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Il contributo sugli oneri indotti non può essere scomputato e deve essere comunque corrisposto per intero.

4. I contributi sul costo di costruzione non possono essere utilizzati per lo scomputo.
5. Il valore delle opere di urbanizzazione oggetto di realizzazione diretta a scomputo del contributo viene determinato sulla base dell'ultimo prezzario regionale approvato; a tale valore devono essere aggiunti i costi delle spese tecniche applicati per gli enti pubblici, nonché tutti gli oneri di legge.
6. Le somme corrisposte agli enti erogatori di servizi per gli allacciamenti alle reti tecnologiche non vengono comunque detratte dal contributo sugli oneri di urbanizzazione.
7. E' previsto uno scomputo del 40% della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per "opere di presa, adduzione e rete distribuzione acqua" e per "rete ed impianti smaltimento e depurazione rifiuti liquidi" (per le tre ripartizioni delle aree di intervento), in caso di realizzazione di opere finalizzate al contenimento del consumo idrico indicate dal Regolamento edilizio.

Articolo 4

Modalità di corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo, può essere corrisposta, in base a scelta discrezionale dell'avente titolo, interamente prima del rilascio del permesso di costruire ovvero anche in corso d'opera.
2. In caso di versamento in corso d'opera, la quota di contributo deve essere corrisposta in quattro rate trimestrali, la prima delle quali a partire dal rilascio del permesso di costruire.
3. L'ultima rata dovrà essere corrisposta, in ogni caso, entro sessanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori (art. 16, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Articolo 5

Garanzie a favore del Comune per la corresponsione dei contributi relativi al permesso di costruire

1. A garanzia del regolare e integrale versamento delle rate dei contributi relativi al permesso di costruire, l'avente titolo è tenuto a depositare all'atto del ritiro del medesimo permesso una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari all'intero ammontare dei relativi contributi. Tali garanzie verranno liberate dal Comune solo dopo l'accertata verifica del corretto versamento dei suddetti contributi.
2. L'importo delle garanzie viene incrementato del 40%, in misura pari alla sanzione massima applicabile per ritardato pagamento.
3. Accertato il mancato versamento del contributo, il Comune lo richiede entro i successivi centoventi giorni.

4. Decorso tale termine senza che il regolare versamento sia stato effettuato, il Comune provvederà ad escutere gli importi delle rate non versate, oltre ad interessi legali e sanzioni.
5. Nei casi di cui all'art. 12 del presente Regolamento, la garanzia dovrà coprire un importo di contributi quantificati in assenza dei requisiti ivi richiesti, sia per oneri di urbanizzazione che per costo di costruzione.

Articolo 6

Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione é determinato, per i diversi tipi di insediamento ed in relazione alla classificazione delle aree risultante dallo strumento urbanistico vigente in cui si colloca l'intervento oggetto di richiesta del permesso di costruire, sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e delle successive determinazioni sul punto, così come risulta dalle allegate tabelle di calcolo.
2. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva la facoltà, attivabile insindacabilmente sulla base unicamente di un parere dell'Ufficio Tecnico comunale, di adottare la stima analitica basata sui computi metrici delle opere effettivamente necessarie e relative all'intervento edilizio in oggetto, con l'applicazione dei prezzi correnti così come riportati nell'ultimo elenco prezzi unitari approvato dalla Regione Piemonte, comprendendo i costi così come specificati nel presente Regolamento.

Articolo 7

Aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale (art. 16, comma 6, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. Detto aggiornamento avverrà con le seguenti modalità:
 - entro il 31 gennaio di ogni anno, l'Ufficio Tecnico comunale provvede ad aggiornare i singoli importi dei contributi sulla base degli aumenti intervenuti nell'anno precedente sui costi di costruzione, sulla base dei dati ISTAT;
 - ogni cinque anni, l'Ufficio Tecnico comunale provvede contemporaneamente ad aggiornare l'eventuale variazione intervenuta a mezzo di varianti urbanistiche della percentuale di abitanti insediabili nelle tre diverse aree di P.R.G.C. (tessuto edilizio esistente, aree di completamento, aree di espansione), e l'eventuale variazione delle percentuali di opere di urbanizzazione

da realizzare nelle singole aree per ogni diversa categoria di opere per le primarie e le secondarie (viabilità, rete acquedotto, parcheggi, eccetera) riportate nelle allegate tavole 1 e 2;

- conseguentemente, il Comune provvede ad aggiornare i costi totali dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti con riferimento alle differenti destinazioni d'uso.

Articolo 8

Individuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio a livello di quartiere, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (art. 16, comma 7, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, e alla bonifica di aree inquinate (art. 16, comma 8, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
3. Gli oneri di urbanizzazione indotta sono relativi ai seguenti interventi: parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari; impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale; mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali; impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale; impianti di smaltimento dei rifiuti solidi; sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi; manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Articolo 9

Sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo

1. Salvo più gravosa determinazione da parte della Regione Piemonte, le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo sono le seguenti (art. 42, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):
 - a) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

- b) aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c) aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
 3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui ai commi precedenti si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
 4. Decorso inutilmente il termine di cui punto c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.
 5. I contributi, le sanzioni e le spese per il permesso di costruire sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune.

Articolo 10

Interventi esonerati

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione non è dovuto (art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):
 - 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 9.5.1975, n. 153, in base alla quale il reddito agricolo del concessionario deve essere pari ad almeno i 2/3 del reddito locale;
 - 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 ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;
2. Sono inoltre esonerati dall'obbligo del pagamento del contributo:
 - a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 10 e 6 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;
 - b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Capo II – Modalità di determinazione del contributo

Articolo 11

Modalità di determinazione del contributo per tutti gli interventi; pianificazione esecutiva

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, su tutto il territorio comunale, per tutti gli interventi esclusi da aree assoggettate a pianificazione esecutiva, viene determinato sulla base della seguente modalità:
 - individuazione dell'ammontare del contributo unitario (mc/mq) moltiplicando il costo base finale, stabilito dalle allegate tabelle n. 2 e 3, per il parametro di cui alla tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977, allegata al presente Regolamento, da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dal permesso di costruire;
 - determinazione del contributo sulle opere di urbanizzazione primaria moltiplicando il valore unitario per le quantità massime (volume o superficie) realizzabili teoricamente, in base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, sulla base degli indici e dei parametri specifici di zona in cui ricade l'intervento;
 - determinazione del contributo sulle opere di urbanizzazione secondaria moltiplicando il relativo valore unitario per le quantità (volume o superficie) oggetto di richiesta del permesso di costruire.
2. Nelle aree oggetto di pianificazione esecutiva, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati sulla base di stime analitiche.
3. Salvo diverse modalità contenute nelle norme di attuazione di piani esecutivi approvati, nel caso in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie venga assunta direttamente dal Comune, la determinazione dei contributi e la ripartizione dei costi analitici delle opere di urbanizzazione fra i diversi interventi previsti avviene con le seguenti modalità:
 - Il contributo sulle opere di urbanizzazione primarie viene corrisposto sulla base delle potenzialità edificatorie teoriche massime date dallo strumento urbanistico esecutivo; questo viene determinato per il 50% sulla base del volume teorico e per il 50% sulla base delle superfici fondiarie di pertinenza dei lotti;
 - il contributo sulle opere di urbanizzazione secondaria viene corrisposto sulla base delle quantità effettivamente realizzate ed autorizzate.

4. Il contributo relativo ad interventi assoggettati a pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica viene determinato secondo i seguenti meccanismi di calcolo:
- a) individuazione separata dei costi complessivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dal piano esecutivo; detti costi sono determinati sulla base dei progetti esecutivi approvati dal Comune e aggiornati alla data di rilascio del permesso di costruire sulla base degli indici ISTAT;
 - b) i costi devono comprendere le seguenti voci:
 - 1 - costi di costruzione per urbanizzazioni primarie e secondarie stabiliti sulla base dei costi unitari del prezziario regionale vigente;
 - 2 - imprevisti ed arrotondamenti calcolati in una quota non superiore al 5% del costo di costruzione;
 - 3 - spese tecniche per i progetti e la direzione lavori, per la redazione dei frazionamenti e degli accatastamenti, per la redazione degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, determinati sulla base delle tariffe professionali con la riduzione del 20% dell'onorario a favore degli enti pubblici;
 - 4 - IVA su costo di costruzione e spese tecniche;
 - 5 - costi per acquisizione di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere;
 - c) sommatoria delle superfici fondiarie di pertinenza di ogni singolo lotto di intervento previsto e delle volumetrie teoriche previste:
 - 1 - i volumi di eventuali lotti a destinazione artigianale vengono convenzionalmente calcolati con una altezza di ml 3,50, e agli stessi volumi e alle superfici fondiarie di pertinenza viene applicato il parametro 0,8;
 - 2 - per le parti eventualmente assoggettate ad edilizia economica e popolare da assegnare in diritto di proprietà viene applicato il parametro 0,8;
 - 3 - per le parti eventualmente assoggettate ad edilizia economica e popolare da assegnare in diritto di superficie viene applicato il parametro 0,7;
 - d) il 50% dei costi totali delle opere primarie di cui al punto b) viene diviso per la sommatoria delle superfici fondiarie computate con le modalità del punto c), ed il 50% dei medesimi costi viene diviso per la sommatoria dei volumi teorici previsti computati con le stesse modalità del punto c); in tal modo si ottiene, per ogni singolo lotto, il costo unitario a mq. ed il costo unitario a mc. che, moltiplicati per la superficie fondiaria e per il volume teorico di ogni singolo lotto, determinano il contributo per le opere di urbanizzazione primaria di ogni singolo lotto;
 - e) per le opere di urbanizzazione secondaria, vengono assunti i costi di cui ai progetti esecutivi approvati dal Comune relativi alle opere di pertinenza del piano esecutivo; detto costo globale viene suddiviso con lo stesso criterio assunto per i costi delle opere di urbanizzazione primaria descritti ai punti c) e d).

5. In esecuzione dei criteri e dei calcoli sopra riportati, viene adottata una scheda tecnica di gestione dei singoli permessi di costruire interni al piano esecutivo per la determinazione dei relativi contributi, in applicazione del presente Regolamento, e allegata al Regolamento stesso.
6. I costi unitari vengono aggiornati automaticamente ogni 12 mesi a partire dalla data di adozione della scheda tecnica di gestione sulla base degli indici ISTAT.
7. Ogni contributo versato in eccedenza, rispetto ad eventuali conguagli determinati prima della dichiarazione della fine dei lavori relativi al permesso di costruire rilasciato, viene restituito all'avente titolo previa richiesta al Sindaco.
8. Qualora i lavori oggetto del permesso di costruire rilasciato non fossero dichiarati ultimati dal Direttore dei lavori e qualora fossero disponibili contabilità finali di opere di urbanizzazione che rivelassero un aumento dei costi preventivati, il Comune procede alla riformulazione della scheda tecnica di gestione e richiede agli aventi titolo le differenze di contributo.
9. In ogni caso il contributo determinato con il meccanismo della valutazione analitica dei costi delle opere di urbanizzazione non può comunque essere inferiore a quello determinabile sulla base delle aliquote contenute nella determinazione dei contributi vigenti computati con le stesse modalità dettate per i singoli permessi di costruire.

Articolo 12

Interventi relativi alla realizzazione della prima abitazione

1. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica con applicazione del parametro riduttivo 0,8, purché sussistano i requisiti di settore (art. 17, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. L'assenza di proprietà immobiliari di qualunque tipo dovrà essere autocertificata dall'avente titolo del permesso di costruire ai sensi e per gli effetti degli articoli 38, comma 3, e 48 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni.
3. L'Ufficio Tecnico ha il compito di istituire un registro dei permessi di costruire che hanno goduto dei benefici di cui al presente articolo agli effetti di eventuali controlli relativamente al permanere dei requisiti in occasione di successivi interventi.
4. Gli interventi edilizi per la realizzazione della prima abitazione del titolare del permesso di costruire saranno assoggettati al solo contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con le riduzioni di cui alla allegata tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977, e successive modificazioni e integrazioni relative alle aree assegnate in diritto di proprietà, alle seguenti condizioni:
 - non possedere altra abitazione nell'ambito della Provincia idonea alle proprie esigenze familiari (numero dei vani pari al numero dei componenti familiari più uno);

- altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- superficie dell'abitazione oggetto dell'intervento contenuta entro i 95 mq utili al netto di box e vani accessori non abitabili (cantine, ripostigli, centrali termiche);
- altezza netta interna dei locali abitabili non superiore a ml 2,70, ovvero a ml 2,40 per i vani accessori non abitabili.

Articolo 13

Interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 19, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
2. Per gli interventi subordinati alla formazione di piani esecutivi, la stima delle opere di urbanizzazione primaria va condotta preferibilmente sulla base di computi analitici assumendo il prezzo della Regione Piemonte in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o sulla base dei computi allegati ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.
3. In caso di intervento soggetto a singolo permesso di costruire si utilizzerà la allegata tavola 4 in relazione al tipo di attività ed alla superficie di calpestio per addetto.
4. Il contributo da versare per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi deve essere computato sulla base di stime reali, considerando sempre ammessa la equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario.
5. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica di attribuzione ai singoli permessi di costruire dell'aliquota relativa alle opere suddette, anche nel caso di interventi assoggettati a pianificazione esecutiva, sarà applicato un contributo forfetario pari al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 14

Determinazione di altezze, superfici coperte e volumi degli edifici

1. La determinazione di altezze, superfici coperte e volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione in sede di

rilascio del permesso di costruire, sarà eseguita sulla base delle norme e dei criteri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento edilizio vigente, fatta eccezione per quanto stabilito al 1° sottopunto, punto c) del quarto comma dell'art. 11 del presente Regolamento relativamente al criterio di determinazione del volume degli edifici destinati ad attività artigianale.

Articolo 15

Interventi misti

1. La determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per interventi misti (residenze-uffici-commercio e turistico-ricettivi), in caso di interventi con singolo permesso di costruire, viene effettuata assumendo gli oneri relativi alla destinazione d'uso prevalente se questa rappresenta almeno il 90% della superficie lorda di pavimento complessiva; viene invece effettuata in relazione alla singola destinazione d'uso se quella prevalente rappresenta una quota inferiore al 90%.
2. In caso di interventi subordinati a pianificazione esecutiva, il contributo viene determinato comunque in via analitica.

Articolo 16

Modalità di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico

1. La determinazione della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico, in luogo della loro realizzazione da parte dei privati, deve avvenire attraverso la sommatoria dei seguenti costi:
 - il costo dell'area stabilito sulla base dei valori medi delle aree edificabili nella zona;
 - il costo per la realizzazione di un parcheggio completo in ogni sua parte valutato parametricamente a metro quadro: sottofondi, pavimentazioni, illuminazione pubblica, rete di raccolta e smaltimento delle acque superficiali, opere di contenimento e sostegno, segnaletica orizzontale e verticale, sistemazioni a verde con piantumazioni, spese generali e tecniche nella misura del 13% sul totale dei costi di costruzione, IVA di legge su tutti i costi.
2. La determinazione del comma precedente è effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale utilizzando i costi unitari del vigente prezzario della Regione Piemonte ed aggiornata annualmente.
3. La monetizzazione delle aree a parcheggio, nei casi stabiliti dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, si aggiunge ai contributi sugli oneri di urbanizzazione e viene corrisposta con le stesse modalità e garanzie stabilite dal presente Regolamento.

Articolo 17

Integrazione e modifica dei parametri riduttivi e maggiorativi di cui alla tabella C della delibera regionale n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e successive modificazioni e integrazioni

1. I parametri riduttivi e maggiorativi di cui alla allegata tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 e successive modificazioni e integrazioni vengono così integrati e modificati:
 - interventi residenziali interni ed esterni alle aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, limitati al solo restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso: 0,40 senza vincoli costruttivi, 0,15 con vincoli costruttivi;
 - interventi residenziali interni alle aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, non limitati al solo restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso: 0,50 senza vincoli costruttivi, 0,25 con vincoli costruttivi;
 - interventi residenziali esterni alle aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, non limitati al solo restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso: 0,60 senza vincoli costruttivi, 0,30 con vincoli costruttivi;
 - i soggetti portatori di handicap, risultante da apposita certificazione, residenti in nuclei familiari che intendono realizzare interventi edilizi relativi alla residenza di proprietà soggetti ad oneri, ad esclusione degli interventi di nuova costruzione, usufruiscono di una riduzione dell'importo dovuto nella misura del 50%; la presente riduzione è cumulabile con quelle della tabella C;
 - il permesso di costruire relativo alla costruzione di fabbricati adibiti a garage al servizio di edifici residenziali esistenti, o di nuova edificazione, in misura superiore a quanto previsto dalla legge 24.03.1989, n. 122, ovvero la superficie destinata a tale uso eccedente lo standard nell'ambito di un intervento residenziale, concorre agli oneri di urbanizzazione primaria per una quota pari all'80% di quella stabilita per ogni mq. del fabbricato residenziale; le superfici coperte destinate a spazi di manovra non vengono conteggiate.
2. I parametri maggiorativi della tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 relativi al contributo sulle opere di urbanizzazione primaria vengono così integrati e modificati:
 - interventi in aree di completamento con indice fondiario netto minore di 1 mc/mq: 2;

- interventi in aree di completamento con indice fondiario netto compreso fra 1 e 1,5 mc/mq: 1,5;
 - interventi in aree di completamento con indice fondiario netto maggiore di 1,5 mc/mq: 2;
 - interventi in aree di espansione con indice territoriale minore di 1 mc/mq: 3;
 - interventi in aree di espansione con indice territoriale compreso fra 1 e 1,5 mc/mq: 2;
 - interventi in aree di espansione con indice territoriale maggiore di 1,5 mc/mq: 3;
3. I rimanenti parametri della tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977 rimangono confermati.
 4. Gli interventi edilizi di recupero subordinati a particolari vincoli costruttivi che possono aumentare significativamente i costi di costruzione rispetto alle pratiche costruttive consuete (quali, a titolo esemplificativo, tetti in piode, strutture portanti delle coperture o parti esterne delle medesime con particolari decorazioni, facciate con particolari decorazioni, lavorazioni lapidee eccedenti il consueto, murature esterne in pietra a vista oggetto di recupero), possono subire una ulteriore riduzione del 20% rispetto alle riduzioni già indicate al primo punto del presente articolo. Il diritto a tale ulteriore riduzione deve essere richiesta dall'avente titolo e dal progettista e deve essere supportato da un parere di congruità dell'Ufficio Tecnico comunale.

Articolo 18

Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Per attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio si intendono tutti gli interventi oggetto di permesso di costruire in cui risulti prevalente la trasformazione od il trattamento delle superfici (intese come sito, terreno, eccetera) rispetto alla volumetria o alla superficie coperta eventualmente prevista nel progetto. Rientrano in tale categoria attività di trasformazione quali cave, recinzioni, attrezzature sportive private scoperte, eccetera.
2. Nell'ambito di dette attività, l'eventuale edificazione di volumetrie o la copertura di superfici concorrono agli oneri di urbanizzazione secondo la rispettiva destinazione d'uso (commerciale, direzionale, produttiva, eccetera).
3. Per le attività di cave o similari per le quali esista il programma di coltivazione, il contributo, nella misura di euro al metro quadrato, deve essere calcolato sulla superficie autorizzata in conformità alla L. R. n. 69/1978.
4. Il contributo per le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma è da intendersi aggiuntivo rispetto alle somme a garanzia per il ripristino dei luoghi di cui all'art. 7, comma 3, L.R. 68/1978.

Capo III – Costo di Costruzione

Art. 19 - COSTO DI COSTRUZIONE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

La Regione Piemonte, conformemente a quanto stabilito dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, (ora abrogata e sostituita dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.), con deliberazioni del Consiglio Regionale n° 240-8792 del 01.12.1977, n. 320-6862 del 27.07.1982, n° 765-5767 del 27.04.1988 e n° 817-8294 del 21.06.1994 ha stabilito i criteri per la determinazione delle aliquote relative al contributo commisurato al costo di costruzione nonché i relativi valori.

Con deliberazione C.R. n° 345 – 19066 del 10.12.1996 la Regione Piemonte ha demandato ai Comuni l'applicazione delle successive variazioni annuali del costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali.

Il Comune di Premeno, con deliberazione G.C. n. 6 del 04/02/2012 ha aggiornato in €. 385,15 al metro quadrato di superficie complessiva l'importo del costo di costruzione relativo ai nuovi edifici residenziali.

In riferimento a quanto sopra, la disciplina del costo di costruzione, debitamente aggiornata, viene riassunta come segue:

1. per i nuovi edifici residenziali, la quota dovuta al Comune quale contributo commisurato al costo di costruzione è calcolata seguendo il procedimento indicato nel prospetto di cui

all'art. 11 del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, applicando il costo unitario al metro quadrato di superficie complessiva di € 385,15.

L'aggiornamento del suddetto costo unitario è stato effettuato in riferimento all'incremento ufficiale dell'indice ISTAT per l'anno 2012.

2. nel caso di interventi su edifici residenziali esistenti si applica l'aliquota del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato, ex art. 16 comma 10 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., sulla base del computo metrico estimativo, redatto utilizzando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. Il suddetto criterio si applica in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali esistenti, ivi inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

3. nel caso di interventi di nuova costruzione di fabbricati accessori, annessi alla residenza e non, incluse piscine coperte e non, aventi superficie utile lordo superiore a 8,00 m², ad esclusione delle serre in vetro od altro materiale trasparente, ad uso esclusivo di coltivazione e mantenimento di essenze arboree, si applica un'aliquota del 5% all'intero costo di costruzione determinato come al precedente punto 2.

Qualora il computo metrico estimativo determini importi unitari inferiori alle soglie di attenzione di cui alla tabella seguente, il costo di costruzione viene calcolato moltiplicando i prezzi unitari ivi indicati per i metri quadrati complessivi di S.L da realizzare (Superficie Lorda così come definita dalla legenda di cui alla citata tabella).

**COSTI UNITARI DA CONSIDERARE QUALI SOGLIE DI ATTENZIONE DEL
COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI
TIPO DI INTERVENTO DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84) 350 €/mq di S.L.	Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84) 450 €/mq di S.L.	Demolizione e ricostruzione 700 €/mq di S.L.
--	--	--

Legenda:

S.L. = Superficie Lorda intesa quale superficie complessiva dell'intero edificio al lordo di tutte le murature perimetrali, tramezzi interni, locali accessori, disimpegni, locali tecnici ecc. La Superficie Lorda non è un parametro urbanistico-edilizio (non deve essere confusa con la SUL), ma è un termine di riferimento utilizzato esclusivamente per la valutazione dell'importo della soglia di attenzione e per la determinazione, ove necessario, del costo di costruzione.

**ART. 20 - COSTO DI COSTRUZIONE NELLE ATTIVITA' COMMERCIALI,
DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., gli interventi relativi a

costruzioni od impianti destinati ad **attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali**

comportano la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'esperienza concreta degli ultimi anni ha evidenziato che, per i casi di cui trattasi, viene normalmente allegato al progetto un preventivo di spesa, estremamente difficile da verificare per congruità e veridicità, nonché in molti casi approssimativo e incompleto.

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.

**DA CONSIDERARE QUALI SOGLIE DI ATTENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE ED IMPIANTI
COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO-RICETTIVI
TIPO DI INTERVENTO DESTINAZIONE COMMERCIALE DESTINAZIONE
DIREZIONALE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA**

DESTINAZIONE COMMERCIALE		
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84) 250 €/mq di S.L.	Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84) 400 €/mq di S.L.	Demolizione e ricostruzione 500 €/mq di S.L.

DESTINAZIONE DIREZIONALE		
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84) 350 €/mq di S.L.	Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84) 500 €/mq di S.L.	Demolizione e ricostruzione 700 €/mq di S.L.

TURISTICO RICETTIVO		
Ristrutturazione edilizia di tipo A (CPGR n° 5/SG/URB/84) 250 €/mq di S.L.	Ristrutturazione edilizia di tipo B (CPGR n° 5/SG/URB/84) 400 €/mq di S.L.	Demolizione e ricostruzione 500 €/mq di S.L.

Legenda:

S.L. = Superficie Lorda intesa quale superficie complessiva dell'intero edificio al lordo di tutte le murature perimetrali, tramezzi interni, locali accessori, disimpegni, locali tecnici ecc. La Superficie Lorda non è un parametro urbanistico-edilizio (non deve essere confusa con la SUL), ma è un termine di riferimento utilizzato esclusivamente per la valutazione dell'importo della soglia di attenzione e per la determinazione, ove necessario, del costo di costruzione.

E' sempre fatta salva la possibilità, per l'Ufficio incaricato della quantificazione dei contributi di costruzione, di discostarsi motivatamente dalle soglie di attenzione sopra individuate, qualora, con riferimento al singolo intervento, l'Ufficio stesso ritenga che il costo sia diverso dai parametri fissati.

E' altresì fatta salva la possibilità, in ogni caso, per i richiedenti il titolo abilitativo edilizio, prima della scadenza per il pagamento del contributo

determinato d'ufficio sulla base delle soglie di attenzione di cui alla tabella precedente, di presentare la documentazione adeguata e completa, attestante un diverso valore del costo di costruzione.

Gli importi di cui alla tabella sopra riportata vengono aggiornati annualmente in conformità

alla percentuale ufficiale di variazione dei prezzi unitari delle opere edili.

La determinazione finale del contributo da corrispondere al Comune di Premeno per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, avviene applicando le seguenti aliquote al costo di costruzione risultante dal computo metrico estimativo:

- a) 5% per gli edifici turistico-ricettivi;
- b) 5% per gli edifici commerciali;
- c) 7% per gli edifici a carattere direzionale.

Qualora il computo metrico estimativo determini importi unitari inferiori alle citate soglie di attenzione, il costo di costruzione viene calcolato moltiplicando i prezzi unitari indicati alla tabella di cui alla pagina precedente, per i metri quadrati complessivi di S.L. da realizzare (Superficie Lorda così come definita dalla legenda di cui alla suddetta tabella). All'importo così ottenuto vengono applicate le aliquote percentuali di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Art. 21- COSTO DI COSTRUZIONE NELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

Per quanto riguarda le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, il

contributo commisurato al costo di costruzione viene calcolato applicando l'aliquota del 2% al valore determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto applicando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Art. 22 - COSTO DI COSTRUZIONE COME CONTRIBUTO DI TUTELA ECOLOGICA

L'art. 19 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., relativamente alle **costruzioni o agli impianti destinati ad attività industriali od artigianali**, prevede la corresponsione, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di un contributo per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi o per quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo di cui sopra deve essere calcolato sulla base di stime reali ammettendo, nei soli casi di palese difficoltà tecnica alla determinazione analitica del suddetto valore, la corresponsione di un contributo forfetario pari al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Considerato la difficoltà nell'effettuare le stime reali di cui sopra, si stabilisce, in via ordinaria, l'applicazione del contributo forfetario nella

misura del 50% di quello determinato dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Capo IV – Disposizioni finali

Articolo 23

Norme applicabili

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le norme vigenti in materia di legislazione urbanistica ed edilizia e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le norme a questo collegate o richiamate, nonché la Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte n. 179/CR-4170 del 26.05.1977, e le altre norme contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali, in quanto applicabili.

Allegati

- A. Tabella C della D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26.05.1977
- B. Tavola 1 – oneri di urbanizzazione primaria
- C. Tavola 2 – oneri di urbanizzazione secondaria
- D. Tavola 3 - stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle attività produttive
- E. Tavola 4 – oneri per attività commerciali
- F. Schema di scheda tecnica di cui all'articolo 11, comma 5, del Regolamento