

COMUNE DI MONTEU ROERO

Provincia di CUNEO



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(Art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. ed l.)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

N° 6 del 21/03/2016

LEGENDA

- Art. 1	Oggetto del Regolamento	3
- Art. 2	Definizioni e riferimenti normativi	3
- Art. 3	Ambito di applicazione	5
- Art. 4	Tempo della determinazione del contributo	6
- Art. 5	Procedimento	6
- Art. 6	Tempi e modalità di pagamento	6
- Art. 7	Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione	7
- Art. 8	Oneri di urbanizzazione	9
- Art. 9	Varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività	9
- Art. 10	Definizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria ed indotta	9
- Art. 11	Interventi per attività produttive	10
- Art. 12	Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	10
- Art. 13	Varie	12
- Art. 14	Recupero sottotetti	13
- Art. 15	Sanatoria	13
- Art. 16	Bassi fabbricati	13
- Art. 17	Recupero funzionale di rustici Legge Regionale 9/2003	13
- Art. 18	Rimborso di somme pagate.	14
- Art. 19	Monetizzazione delle aree a parcheggio	14
- Art. 20	Fase transitoria di applicazione	14

- <u>ALLEGATO A: SCHEDA CLASSIFICAZIONE ATTIVITÀ ARTIGIANALI</u>	16
- <u>ALLEGATO B: ADEGUAMENTO ANNUALE COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI PER L'ANNO 2016</u>	
- <u>ALLEGATO C: IMPORTO A MQ. PER SERVIZI ATTIVITA' ART/IND.</u>	19
- <u>ALLEGATO D: ONERI DI URBANIZZAZIONE</u>	20
- <u>ALLEGATO E. ART. 19 NORME DI ATTUAZIONE</u>	24

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, con conseguente aumento del carico urbanistico, sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa. Tale contributo (Contributo di Costruzione), è disciplinato dalla Sezione II – Art. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 06 Giugno 2001, n° 380.

Il contributo di costruzione si suddivide in Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, di seguito maggiormente specificati.

Il presente regolamento pertanto, disciplina le modalità di calcolo e di riscossione del contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 06 Giugno 2001, n° 380 e s.m. ed i..

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 2 - DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

1 - Ai fini del presente regolamento:

- **Superficie utile lorda** (s.u.l. – Art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale):

a) La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

b) Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, a quelli normati al comma 3 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

- **Superficie utile netta** (s.u.n – Art. 19 del Regolamento Edilizio Comunale).

- La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è 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.
- Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- **Volume** (v – Art. 20 del Regolamento Edilizio Comunale)
 - Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), 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.
 - Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

2 - Sempre ai fini del presente regolamento, le disposizioni normative e di indirizzo statali, regionali e comunali di riferimento sono le seguenti:

- Legge 18 aprile 1962, n° 167 – “Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”;
- Legge 29 settembre 1964, n° 847 – “Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n° 167”;
- Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801 – “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”;
- Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR – 4170 del 26 maggio 1977;
- Legge regionale 5 dicembre 1977, n° 56 - “ Tutela ed uso del suolo ”;
- Legge 25 marzo 1982, n° 94 – “ Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti ”;
- Legge 24 marzo 1989, n° 122 – “ Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazione di alcune norme del Testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959 n. 393 ”;
- Legge Regionale 06 Agosto 1998, n° 21 e s.m. ed i. “ Norme per il recupero fini abitativi dei sottotetti ”;
- Legge Regionale 8 luglio 1999, n° 19 – “ Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 56/77 ”
- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 75 – 12969 del 02 Aprile 1992 e successive varianti parziali e strutturali approvate e da approvare (eventuali modifiche apportate in fase di varianti al P.R.G.C. comportano una nuova approvazione del presente Regolamento debitamente modificato);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ” e s.m. ed i.
- Legge 21 dicembre 2001, n° 443 – “ Delega al Governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive ”
- Legge Regionale 29 aprile 2003, n° 9 – “ Norme per il recupero funzionale dei rustici ”

Art. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova edificazione e ampliamento (art. 3 lettera e) del D.P.R. **6 giugno 2001, n. 380**)
- demolizione con ricostruzione (art. 3 lettera d) del D.P.R. **6 giugno 2001, n. 380**);
- ristrutturazione edilizia (art. 3 lettera d) del D.P.R. **6 giugno 2001, n. 380**);
- restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali (art. 3 lettera c) del D.P.R. **6 giugno 2001, n. 380**);
- mutamento della destinazione d'uso

I sottotetti agibili, ma privi di qualsiasi finitura ed impianto ed i sottotetti praticabili (aventi un'altezza media di cm 270), sono considerati accessori (ai fini della classificazione di cui all'art. 2 del D.M. **10.5.1977 n. 801**) e ad essi si applica il solo contributo sul costo di costruzione sul 60% della superficie. Si deve comunque, verificare all'interno del sottotetto, l'esistenza di una volumetria avente altezza media di mt. 2,70, ancorchè non delimitata da setti verticali.

Sono soggetti a contributo, i bassi fabbricati realizzati in applicazione dell'art. **19** delle N. di A. del vigente P.R.G.C..

Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. **6 giugno 2001, n. 380**;
- dall'art. 56 della Legge Regionale **5 dicembre 1977, n° 56** e s.m.i.;
- dall'art. 9 della Legge **24 marzo 1989, n° 122** limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti
- dall'art 48 della L.R. **56/77** e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, non accompagnato da opere edilizie, di unità non eccedenti i 700 mc , fatta salva l'eventuale monetizzazione per le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

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

- interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. **6 giugno 2001, n° 380**;
- interventi edilizi di cui alla legge **8 aprile 1962, n° 167** limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. **6 giugno 2001, n° 380** fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge **25 marzo 1982 n° 94**; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. **6 giugno 2001, n° 380** ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata al solo costo di costruzione, gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati, esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali, per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata ai soli oneri di urbanizzazione, le opere aventi ad oggetto la trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.
(vedi **ALLEGATO D**)

Art. 4 - Tempo della determinazione del contributo

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 5 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sono allegati:

- calcoli piano volumetrici in forma analitica e grafica, atti ad accertare esattamente la volumetria/superficie soggetta al Contributo di Costruzione;
- computo metrico estimativo basato sui prezzi del più recente prezziario della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo debitamente sottoscritto dal professionista e dal richiedente (per interventi di ristrutturazione)
- Tabelle di determinazione della classe di appartenenza (per nuove edificazioni)
- Tabella di classificazione attività in rapporto agli addetti ed alla superficie (per nuove e/o ampliamento di attività industriali artigianali), debitamente sottoscritta dal progettista e dal richiedente – Vedi **ALLEGATO A**;

2. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo, il quale deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione del Comune da notificare al richiedente rispettivamente entro il termine per il rilascio del Permesso di Costruire ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 6 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota dell'intero Contributo di Costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione), ove sia determinato in misura non superiore a **2000,00** Euro, deve essere effettuato prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione, deve avvenire, per intero, prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

3. Il pagamento del costo di costruzione se non superiore a **2.000,00** Euro, deve essere effettuato prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

4. Qualora l'importo della quota del costo di costruzione, superi il valore di Euro **2000,00**, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare prima del

rilascio del Permesso di Costruire, la seconda entro otto mesi dal rilascio, la terza entro sedici mesi dal rilascio, la quarta entro ventiquattro mesi dal rilascio del Permesso di Costruire.

5. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

6. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

7. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa, rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

8. 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.

9. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

10. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

11. Il richiedente deve provvedere a depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, copia delle ricevute del versamento del Contributo di Costruzione e della garanzia fideiussoria, necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire.

12. Rilevato che il versamento del Contributo di Costruzione, può essere versato su C.C.P. intestato al Comune, o in alternativa direttamente sul C.C.B. del Comune, si precisa in quest'ultimo caso, che:

a) in caso di versamento diretto alla Tesoreria Comunale, deve essere depositata copia della quietanza emessa dalla Tesoreria Comunale;

b) in caso di versamento tramite bonifico bancario, deve essere depositata la ricevuta emessa dall'Istituto pagante, dalla quale risultino gli estremi di pagamento (data e CRO);

c) in caso di pagamento on line, deve essere depositata la ricevuta con gli estremi di pagamento, emessa dal sistema operativo. L'Amministrazione Comunale provvede ad eseguire ulteriore accertamento presso la Tesoreria Comunale onde accertare l'effettivo pagamento delle somme)

**Art. 7 - Determinazione del contributo
commisurato al costo di costruzione**

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

2. Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione, viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza, allegata al D.M. sopra citato e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali, stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale del **21 giugno 1994 n° 817-8294**, nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune. Vedi **ALLEGATO B**

3. Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione, viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, redatto dal professionista utilizzando il prezzario corrente, della Camera di Commercio di CUNEO.

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

- 6% - edifici a destinazione turistico – ricettiva.
- 5% - edifici a destinazione commerciale e opera non rientrante nelle altre tipologie.
- 7% - edifici a carattere direzionale in aree a destinazione mista.
- 10% - edifici a carattere direzionale in aree a specifica destinazione
- 5% - autorimesse non direttamente connesse con una delle destinazioni precedenti.

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

6. Per le realizzazione di uffici/servizi connessi a insediamenti industriali/artigianali, o loro ampliamenti, il costo di costruzione viene determinato applicando il costo unitario stabilito dall'Amministrazione Comunale (vedi **ALLEGATO C.**), alla superficie utile in progetto. Sull'importo ottenuto si applica una percentuale secca dello 7%.

7. Per i bassi fabbricati, il costo di costruzione viene determinato applicando sulla superficie non residenziale (60% della superficie calpestabile), il costo di costruzione unitario stabilito dall'Amministrazione Comunale (vedi **ALLEGATO B**) maggiorato del 25% (l'intervento viene inserito automaticamente in classe edificio VI della Tabella DM. 10.05.1977). Sul costo di costruzione dell'edificio su determinato, si applica la percentuale secca del 0.66%.

8. Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si

siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

9. Non saranno ritenuti congrui, computi metrici redatti su prezziari diversi da quello della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione

1. Il calcolo dell'importo da versare è determinato moltiplicando il volume o la superficie utile netta, per i relativi coefficienti moltiplicativi, stabiliti dalle tabelle approvate ed aggiornate dall'Amministrazione, allegate alla presente. Vedi **ALLEGATO D**.

2. Ai fini del presente Regolamento la quantità edificata corrisponde al volume residenziale edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale e di autorimesse chiuse non direttamente connesse con una destinazione urbanistica; alla superficie netta nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive ed alla s.u.l. nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.

Art. 9 - Varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. Le varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.

2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante.

Art. 10 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria ed indotta

1. Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate dall'articolo 51 della L.R. 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m. ed i.

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;

- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Opere di urbanizzazione indotta:

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 11 - Interventi per attività produttive

1. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 12 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

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

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

7. L'attuazione delle aree di intervento, soggetta a Permesso di Costruire convenzionato, comporta l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate dal Comune.

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

9. La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra le parti private ed il Comune di MONTEU ROERO ovvero di disciplinare nel caso di Permessi di Costruire non convenzionati, ed a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, i titolari di Permesso di Costruire o di piano urbanistico sono tenuti a produrre fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello stabilito nella convenzione del piano urbanistico esecutivo.

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

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

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

12. Nel caso avvenga la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto (2) - comma (1) dell'art.51 della L.R. 56/77, le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:

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

13. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo o quanto stabilito diversamente in sede di approvazione del piano urbanistico esecutivo.

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

15. 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.

16. 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, entro la data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero, per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

17. Fermo restando quanto disposto dall'art. 48, comma 1 lettera (a) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

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

è subordinato a Permesso di Costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e quello calcolato per la destinazione d'uso in atto; non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

18. Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso di immobili da produttivo o agricolo ad altra destinazione, soggetta alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, deve essere quantificato come segue:

immobili la cui destinazione d'uso venga modificata	contributo nella misura massima con riferimento alla nuova destinazione d'uso
---	---

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

Art. 13 – Varie

1. Nel caso in cui i lavori assentiti con Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo, deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per le opere ancora da realizzare soggetto alla corresponsione di una ulteriore quota del contributo di costruzione pari alla differenza tra il contributo determinato al momento del rilascio del nuovo permesso e quello determinato al momento del rilascio del permesso originario.

All'uopo qualora le opere da ultimare non fossero quantificabili diversamente, deve essere depositato apposito computo metrico dei lavori ancora da realizzare, redatto sul prezzario della Camera di

Commercio di Cuneo vigente alla data di richiesta del nuovo permesso, alla quale si applicano i disposti dell'art. 7 comma 3 del presente Regolamento.

Art. 14 – Recupero sottotetti

La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 15 - Sanatoria

1. Il rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

2. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

3. Nel caso gli importi di cui al precedente comma 1, risultino inferiori ad E. 516,00, si deve provvedere a richiedere il versamento della somma non inferiore a quest'ultima.

4. Nel caso di importi superiori ad E. 5.000,00, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, previo parere espresso con apposita deliberazione della Giunta Comunale, stabilire la eventuale rateizzazione dell'importo dovuto.

In caso di accettazione, si applicano i disposti dell'art. 6 dal comma 5 fino al comma 12, del presente Regolamento.

5. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 16 – Bassi fabbricati

1. Per i bassi fabbricati che soddisfano le condizioni previste dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. (vedi **ALLEGATO E**), il contributo di costruzione è determinato come segue:

a) Oneri di urbanizzazione: Volume determinato come specificato all'art 2 del presente regolamento, sul quale applicare gli importi unitari vigenti (vedi **ALLEGATO D**)

b) Costo di Costruzione: vedi art. 7 punto 7 del presente Regolamento

Art. 17 - Recupero funzionale di rustici Legge Regionale 9/2003

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

2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base del Prezziario della Camera di Commercio di Cuneo vigente.

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

Art. 18 - Rimborso di somme pagate.

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

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

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

4. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 500,00 Euro e se sono decorsi cinque anni tra la data del versamento e la data di richiesta rimborso.

5. Il mancato rimborso di cui al precedente comma 4, non dà luogo ai richiedenti o loro interessati di poter utilizzare l'avvenuto pagamento del Contributo di Costruzione, per l'esecuzione di interventi successivi e futuri.

Art. 19 - Monetizzazione delle aree a parcheggio

1. Qualora sia richiesta da parte del privato, l'applicazione del disposto dell'art. 33 delle N. di A. del P.R.G.C. in relazione alla monetizzazione delle aree a parcheggio, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dallo stesso articolo di piano regolatore, la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura dell'Amministrazione Comunale e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.

2. La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come al comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

3. L'importo unitario verrà quantificato dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento, ogni qualvolta venga depositata un'istanza.

Art. 20 - Fase transitoria di applicazione

- 1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.**
- 2. Il presente regolamento non si applica ai Permessi di Costruire ed alle Segnalazione Certificate di Inizio Attività per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.**

ALLEGATI:

ALLEGATO A: SCHEDA CLASSIFICAZIONE ATTIVITÀ ARTIGIANALI;

ALLEGATO B: ADEGUAMENTO ANNUALE COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI PER L'ANNO 2016)

ALLEGATO C: IMPORTO A MQ. PER SERVIZI ATTIVITA' ART/IND.

ALLEGATO D: ONERI DI URBANIZZAZIONE

ALLEGATO E. ART. 19 NORME DI ATTUAZIONE