



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

**REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, DIRITTI
DI SEGRETERIA IN MATERIA EDILIZIA, MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/2/2011 esecutiva dal 21/3/2011.(vigenza dal 21/3/2011).

Recepimento dell'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 recante modifiche al comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 lettera d-ter; e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974, relativa alla Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.; con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 23/3/2011 esecutiva dal 23/3/2011 (vigenza dalla data di esecutività della delibera)

INDICE

PARTE PRIMA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Titolo I - Disciplina generale

- Articolo 1 - Oggetto
- Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo
- Articolo 3 - Procedimento
- Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

Titolo II - Degli oneri di urbanizzazione

Capo I - Degli oneri tabellari

- Articolo 5 - Determinazione dell'importo
- Articolo 6 - Esclusioni
- Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività
- Articolo 10 - Interventi residenziali
- Articolo 11 - Interventi non residenziali
- Articolo 12 - Interventi per attività produttive
- Articolo 12 bis - Interventi per attività produttive di tipo avanzato
- Articolo 13 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 15 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere
- Articolo 17 - Destinazioni miste
- Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Capo III - Della determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

- Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo
- Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 24 - Piani esecutivi convenzionati
- Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionati
- Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 27 - Edilizia economica e popolare
- Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi
- Articolo 29 - Agevolazioni

Titolo III - Del costo di costruzione

- Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione
- Articolo 31 - Esclusioni
- Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV - Della restituzione del contributo, delle sanzioni amministrative e delle concessioni in sanatoria

- Articolo 34 - Restituzione del contributo
- Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo
- Articolo 36 - Permesso di costruire in sanatoria

Titolo V - Disposizioni transitorie

- Articolo 37 - Disposizioni transitorie

PARTE SECONDA - DIRITTI DI SEGRETERIA IN MATERIA EDILIZIA

Titolo I – Disciplina generale

- Articolo 38 – Oggetto
- Articolo 39 – Modalità di pagamento
- Articolo 40 – Spettanza totale
- Articolo 41 – Adeguamento ed integrazione valori diritti di segreteria
- Articolo 42 – Procedimenti in corso
- Articolo 43 – Esenzioni

PARTE TERZA - MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

Titolo I – Disciplina generale

Articolo 44 – Oggetto

Titolo II – Della monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi

Articolo 45 – Determinazione dell'importo

Articolo 46 – Importi della monetizzazione

Articolo 47 – Corresponsione degli importi

Articolo 48 – Determinazione degli importi per gli ampliamenti

Articolo 49 – Casi particolari

Titolo III – Della monetizzazione dei parcheggi degli esercizi commerciali

Articolo 50 – Determinazione dell'importo

Articolo 51 – Corresponsione degli importi

Articolo 52 – Determinazione degli importi per gli ampliamenti

PARTE QUARTA - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Titolo I – Disciplina generale

Articolo 53 – Oggetto

Titolo II – Determinazione dell'importo

Articolo 54 – Modalità di calcolo

Articolo 55 – Parametri da applicare al contributo

Articolo 56 – Destinazione e modalità di versamento

Articolo 57 – Esclusioni

Articolo 58 – Raccordo con il Piano Regolatore Generale Comunale

PARTE PRIMA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

Allegato "B" alla Delibera di Consiglio Comunale n° ____ del __/__/____

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale 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.

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività e alla segnalazione certificata di inizio lavori sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

2. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività e alla segnalazione certificata di inizio lavori 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 a costruire ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio lavori.

3. In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

Articolo 4 - Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, ove sia determinato in misura non superiore a **5.000,00 Euro**, deve avvenire prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio lavori, entro la data riportata nella richiesta di pagamento.

Qualora l'importo del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi il valore di **Euro 5.000,00**, si potrà procedere alla seguente rateizzazione:

- **per importi tra 5.001 e 50.000 Euro**, in due rate uguali.
- **Per importi tra 50.001 e 100.000 Euro** in tre rate uguali.
- **Per importi oltre i 100.001 Euro** in quattro rate uguali.

La prima rata dovrà essere versata prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio lavori, entro la data riportata nella richiesta di pagamento. La seconda rata dovrà essere versata entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi, la quarta rata entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio lavori, rispettivamente entro 6 mesi, 12 mesi, 18 mesi dal pagamento della prima rata.

2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5.000,00 Euro, deve avvenire prima della data di inizio lavori relativi al permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio lavori, entro la data riportata nella richiesta di pagamento. Qualora l'importo del contributo per costo di costruzione superi il valore di Euro 5.000,00, si potrà procedere alla seguente rateizzazione:

- per importi tra 5.001 e 50.000 Euro, in due rate uguali.
- Per importi tra 50.001 e 100.000 Euro in tre rate uguali.
- Per importi oltre i 100.001 Euro in quattro rate uguali.

La prima rata dovrà essere versata prima della data di inizio lavori per il permesso di costruire, ovvero, per la denuncia d'inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio lavori, entro la data riportata nella richiesta di pagamento. La seconda rata dovrà essere versata entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi, la quarta rata entro 18 mesi dal pagamento della prima rata.

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

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

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

TITOLO II - DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - DEGLI ONERI TABELLARI

Articolo 5 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla tabella Tariffe Oneri di

Urbanizzazione redatta sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16.

2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è annualmente adeguato all'intervenuto aumento ISTAT dei costi delle varie categorie di opere e materiali.

3. Ogni cinque anni il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 - Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.

2. Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono considerati Enti istituzionalmente competenti anche i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109.

Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, 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, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla tabella "C" regionale, ai valori tabellari di entrambe le destinazioni d'uso.

2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

3. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1, lett. a). Il passaggio dell'immobile dall'una all'altra categoria elencata nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, relativo ad unità immobiliari che non superano i 700 mc e che siano compatibili con le NTA del vigente PRGC e/o strumenti urbanistici esecutivi sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma 1.

4. 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).

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie

1. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano 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, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, di cui alla

tabella "C" regionale, ai valori tabellari di entrambe le destinazione d'uso, più la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

3. 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).

Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio lavori

1. Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio lavori 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 denuncia di attività o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio lavori in variante; per le altre si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario.

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Superficie Lorda di Pavimento dell'intervento.

2. Nell'ipotesi di interventi caratterizzati da modesta entità, e cioè che non comportino carico aggiuntivo di popolazione, e quindi un incremento non superiore a 34 mq. di superficie lorda di pavimento, il contributo si applica nella misura di un terzo del contributo sintetico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria stimato per le zone di espansione della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

3. Sono considerati interventi residenziali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione Residenza e con la dizione Attività terziarie limitatamente a quelle al punto 3.5.4.1 (studi professionali) purchè conservino i requisiti propri delle abitazioni e non superino la superficie utile lorda di 200 mq. (studi tecnici, legali, amministrativi, medici etc.).

Articolo 11 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Superficie Lorda di Pavimento dell'intervento.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 12 bis.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Per gli interventi di cui al presente articolo di modesta entità, e cioè di superficie non superiore a 75 mq. di superficie lorda di pavimento, il contributo è pari alla metà di quello dovuto per le zone di nuovo impianto in base alle tabelle della Regione, adeguato al parametro del Comune ed aggiornato.
5. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C, con la dizione Attività del settore secondario (punto 3.4), nonché con la dizione Attività terziarie (punto 3.5.4.1), limitatamente alle attività associative e culturali (circoli), compresi gli istituti religiosi senza scopo di lucro, nonché con la dizione Centri di Ricerca.
6. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici.
7. Sono infine ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive di riordino manifatturiere varie fino a 50 addetti gli impianti sportivi che sono ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali gli stadi ed i palazzetti dello sport.

Articolo 12 bis - Interventi per attività produttive di tipo avanzato

1. Sono considerati interventi per attività produttive di tipo avanzato, ai fini del presente regolamento, le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
Il contributo per tale tipo di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali di cui alla tabella Tariffe oneri di urbanizzazione, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,7.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., con la dizione Attività commerciali e con la dizione Attività del settore terziario e le attività di servizi privati non convenzionate con enti pubblici (punto 3.5.4).

Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

2. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., con la dizione Attività ricettive fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12, comma 6; le destinazioni espositive, congressuali e fieristiche e per lo spettacolo, compresi i cinema, i teatri, le discoteche e le sale da ballo, gli impianti per l'impiego del tempo libero, e gli impianti per la pratica sportiva che non rientrino nell'ipotesi di cui al precedente articolo 12, comma 7.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

2. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C., con la dizione Attività terziarie limitatamente a quelle indicate al punto 3.5.5 (Uffici direzionali), nonché a quelle indicate al punto 3.5.4.1 (studi professionali) non previste dal precedente articolo 10, comma 4 e agli istituti di credito.

Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

1. Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

Articolo 17 - Destinazioni miste

1. 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.

2. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

1. Quando siano cedute gratuitamente, assoggettate all'uso pubblico ovvero monetizzate, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, aree per standard di servizi che

non concorrono al trasferimento di capacità edificatoria, il contributo è calcolato secondo quanto previsto al presente capo I al netto della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree previsto nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Torino.

2. Il contributo è calcolato sulla base della tabella Tariffe oneri di urbanizzazione, adeguate e modificate secondo quanto previsto dal precedente articolo 5.

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 19 - 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 ancorchè esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 24 e 25, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 20 - 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 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 nel precedente articolo 4.

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.

Articolo 21 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 30 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. 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.
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 23 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è così calcolata: secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di metri 2,50 per ogni lato di accesso delle banchine stesse); secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

Articolo 24 - Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, 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 titolo II, capo I, del 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 o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio lavori.

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 o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio lavori, eventuali pagamenti a saldo.

7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4.

Articolo 25 - Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 24.

Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi articoli 27 e 28, per gli interventi realizzati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica il contributo è calcolato secondo le disposizioni di cui al presente capo II, salvo diverse previsioni contenute negli stessi strumenti esecutivi.

Articolo 27 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 dell'articolo 3, comma 63, è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, 0,9 per gli interventi direzionali e commerciali.

2. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, articolo 17, comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione 0,8.

Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento, con applicazione dei coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche pari a 0,8 per le aree concesse in diritto di superficie e 0,9 per le aree cedute in proprietà.

Articolo 29 - Agevolazioni

1. L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi punteggi ai quali corrisponde un'agevolazione consistente in una riduzione percentuale del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione. L'agevolazione è determinata nella misura dell'1,50% per ogni punto, sino alla misura massima del 50% come prescritto nella delibera di C.C. n. 32 del 23 marzo 2009.
2. Chi intenda usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, unitamente alla domanda di permesso di costruire, presenta una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energia al Regolamento Edilizio.
3. Il Comune, nei termini per la determinazione del contributo, ove accerti la sussistenza dei necessari requisiti, ammette il richiedente all'agevolazione e ne determina l'entità, ferma restando l'applicazione del precedente articolo 3, comma 3 e previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla predetta relazione tecnica di cui al comma 2 del presente articolo. La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione più gli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Articolo 31 - Esclusioni

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

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. I riferimenti normativi per la determinazione delle superfici fiscali della classe dell'edificio e del costo di costruzione dell'edificio sono contenuti nel D.M. 10 maggio 1977; le aliquote dal 5 al 12 % da applicare per la determinazione del contributo sono contenute nella deliberazione C.R. Piemonte, 21 giugno 1994 alla tabella A.

2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. Il costo di costruzione unitario aggiornato alla data di approvazione del presente Regolamento è riportato nella tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.
4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata (riferimento alla delibera C.R. Piemonte 27 luglio 1982 n. 320/6862 recepita dall'amministrazione Comunale con delibera C.C. n 525 del 23 settembre 1982) :
 - edifici di interesse turistico non di lusso: 4 %;
 - edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
 - edifici commerciali in area a specifica destinazione: 5 %;
 - edifici commerciali in area non a specifica destinazione: 7 %;
 - edifici a carattere direzionale in area a specifica destinazione terziaria: 7 %;
 - edifici a carattere direzionale non in area a specifica destinazione terziaria con superficie utile inferiore o uguale a 500 mq: 9 %;
 - edifici a carattere direzionale non in area a specifica destinazione terziaria con superficie utile superiore a 500 mq: 10 %;
5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
6. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della superficie residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
7. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo 23 la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 12 comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente articolo 8.
4. Relativamente ai soli interventi su edifici esistenti residenziali esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria del 5% ad 1/3 del costo di costruzione calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 3.

TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA

Articolo 34 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.
4. In caso di permesso convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 35 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:
 - a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
 - b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
 - c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.
2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

Articolo 36 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il

progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio lavori e lo stato di fatto delle opere.

3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 37 - Disposizioni transitorie

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..

2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

PARTE SECONDA - DIRITTI DI SEGRETERIA IN MATERIA EDILIZIA

Titolo I – Disciplina generale

Articolo 38 – Oggetto

1. La presente parte del regolamento disciplina l'ordinamento dei diritti di segreteria, istituiti con D.Lgs 18 gennaio 1993 n. 8, convertito con modificazioni in Legge 19 marzo 1993 n. 68, relativamente agli atti in materia edilizia e durbanistica, di totale spettanza dell'Ente.
2. Sono applicati i diritti di segreteria sul rilascio degli atti elencati all'articolo 10 comma 10° del D. Lgs 18 gennaio 1993 n. 8 convertito con modificazioni in Legge 19 marzo 1993 n. 68, così come di seguito specificati e dettagliati, in base alle vigenti disposizioni, nella tabella Diritti di segreteria.

Articolo 39 – Modalità di pagamento

1. Il pagamento dei diritti di segreteria, relativamente agli atti in materia di edilizia ed urbanistica, avviene al momento del ritiro dell'atto, tranne per le Denunce di Inizio Attività e per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività che viene effettuato al momento dell'inoltro della relativa documentazione.
2. Il pagamento può avvenire mediante versamento sul conto corrente postale intestato al comune di Rivoli o mediante pagamento POS con carta bancomat o ancora con versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale.

Articolo 40 – Spettanza totale

1. I proventi derivanti dall'applicazione dei diritti di segreteria sono acquisiti interamente al bilancio comunale e non sono suscettibili di compartecipazione o riparto.

Articolo 41 – Adeguamento ed integrazione valori diritti di segreteria

1. I valori dei diritti riportati nella tabella Diritti di segreteria del presente Regolamento, sostituiscono ed integrano tutti i valori precedentemente determinati per i diritti di segreteria di pari oggetto.
2. Ogni disposizione o definizione riportata in delibere e/o regolamenti precedentemente approvati aventi ad oggetto i diritti di segreteria relativamente agli atti in materia edilizia ed urbanistica che dovesse essere in contrasto con quanto riportato dall'art. 38 all'art. 40, deve intendersi sostituita e modificata coerentemente e per analogia con le definizioni del presente

Regolamento.

Articolo 42 – Procedimenti in corso

1. I procedimenti relativi all'attività in corso alla data di operatività delle modifiche riportate nel presente regolamento sono conclusi secondo le disposizioni e normative previgenti.
2. Al fine del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al 1° comma : a) sia stata presentata domanda per il rilascio di atto in materia edilizia ed urbanistica; b) sia stata depositata Denuncia Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori.

Articolo 43 – Esenzioni

1. Sono esentati dal pagamento dei diritti di segreteria le richieste di rilascio di atti, le denunce di inizio attività , le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori presentate da Enti Locali e Amministrazioni dello Stato.

PARTE TERZA - MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

Titolo I – Disciplina generale

Articolo 44 – Oggetto

1. Con deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 sono stati approvati gli “Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività secondo le modalità ed i contenuti di cui all'”allegato A” che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione stessa.
2. L'art. 8 c. 2 del suddetto “allegato A”, relativamente al fabbisogno di parcheggi, prevede che la quota di posti a parcheggio e relativa superficie sia reperita in aree private ed al c. 5 prevede che, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il fabbisogno sia monetizzabile. Detta monetizzazione contribuisce alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento. A tal fine i comuni prevedono apposita normativa nei propri strumenti urbanistici generali o esecutivi.

3. Nelle more di approvazione della specifica variante urbanistica di adeguamento, come richiesto dagli indirizzi regionali, è necessario procedere alla definizione di appositi criteri che permettano di quantificare gli importi dovuti per la monetizzazione del fabbisogno di parcheggi, ove ammessa.

4. Risulta altresì necessario adeguare i valori di monetizzazione dei parcheggi attuabili ai sensi della vigente normativa di Piano Regolatore con quelli relativi ai pubblici esercizi.

Titolo II – Della monetizzazione dei parcheggi dei pubblici esercizi

Articolo 45 – Determinazione dell'importo

1. La normativa di indirizzo regionale nell'indicare la finalità da attribuire alle entrate derivanti dalla monetizzazione, fa espresso riferimento alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento dei parcheggi di iniziativa pubblica.

2. Gli indirizzi regionali prevedono che gli importi relativi alla monetizzazione debbono contribuire a formare un fondo per la realizzazione di parcheggi, pertanto il valore corrispondente al costo di costruzione deve essere commisurato in termini percentuali e deve altresì costituire uno strumento di politica commerciale in grado di indirizzare i nuovi insediamenti.

3. Il costo di costruzione medio parametrico da applicare per la determinazione degli importi è specificato nella tabella Tariffe oneri di urbanizzazione.

Articolo 46 – Importi della monetizzazione

1. Gli importi della monetizzazione sono così determinati:

nell'addensamento A1

Monetizzazione al mq = costo di costruzione x 0,8

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al n° dei mq. necessari per 1 singolo parcheggio.

negli addensamenti A2

Monetizzazione al mq = costo di costruzione x 0,6

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al n° dei mq. necessari per 1 singolo parcheggio.

negli addensamenti A3

Monetizzazione al mq = costo di costruzione x 0,4

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al n° dei mq. necessari per 1 singolo parcheggio.

negli addensamenti A4 e nelle localizzazioni L1 riconosciute

Monetizzazione al mq = costo di costruzione x 0,3

Nel caso in cui il fabbisogno dei parcheggi per la monetizzazione sia determinato con valori decimali, questi ultimi saranno resi proporzionali al n° dei mq. necessari per 1 singolo parcheggio.

2. La superficie dei parcheggi da computare ai fini della monetizzazione è di mq. 26 per ogni singolo parcheggio, ai sensi dell'art. 8 comma 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, "allegato A".

Articolo 47 – Corresponsione degli importi

1. Gli importi dovranno essere corrisposti all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'apertura e per il trasferimento di sede dell'esercizio o della presentazione della denuncia di ampliamento della superficie, nei casi previsti dagli indirizzi regionali. Il pagamento degli stessi, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato in un periodo massimo di 5 anni. Se l'importo rateizzato supera il valore di Euro 5.000,00 deve essere presentata apposita fideiussione bancaria o assicurativa. In caso di rateizzazione ogni singola rata non potrà avere cadenza superiore a quella annuale. L'importo di ciascuna rata è definito sulla base della divisione dell'importo dovuto per il numero di rate. Le rate si calcolano al lordo dell'interesse legale secondo il tasso vigente al momento della quantificazione iniziale del totale dovuto.
2. Il mancato pagamento di quanto dovuto ai fini della monetizzazione costituisce causa di diniego dell'autorizzazione o di sospensione della stessa nei casi di mancato pagamento degli importi rateizzati.
3. Nell'ipotesi di cessazione per rinuncia dell'autorizzazione, se gli importi per la monetizzazione sono stati rateizzati, sono da corrispondere gli importi dovuti fino alla data della cessazione per rinuncia.

Articolo 48 – Determinazione degli importi per gli ampliamenti

1. Nelle ipotesi di ampliamento della superficie di somministrazione il fabbisogno di parcheggi è computato solo sulla superficie ampliata secondo il metodo di calcolo stabilito dagli indirizzi

regionale di cui all'art. 8 c. 3 dell'”allegato A” e precisamente:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A1- A2- A3
A < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<A<50	$N = 1 + 0,08 * (A - 25)$
50<A<100	$N = 3 + 0,1 * (A - 50)$
A>100	$N = 8 + 0,12 * (A - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE LOCALIZZAZIONI L1
A < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<A<50	$N = 1 + 0,08 * (A - 35)$
50<A<100	$N = 3 + 0,1 * (A - 50)$
A>100	$N = 8 + 0,12 * (A - 100)$

Articolo 49 – Casi particolari

1. Nell'ipotesi di cessazione per rinuncia dell'autorizzazione, se gli importi per la monetizzazione sono stati rateizzati, sono da corrispondere gli importi dovuti fino alla data della cessazione per rinuncia.
2. Nelle ipotesi di trasferimento il fabbisogno dei parcheggi è dovuto in relazione all'intera superficie se la nuova sede è ubicata in una tipologia di addensamento diversa da quella di provenienza e solo sull'eventuale ampliamento di superficie se la tipologia di addensamento è la

stessa.

3. Nel caso di subingresso nella titolarità dell'autorizzazione a seguito di affitto d'azienda, l'obbligazione eventualmente rateizzata grava in solido sul titolare e sul gestore dell'azienda.
4. Nel caso di subingresso nella titolarità dell'autorizzazione a seguito di cessione o altra forma di trasferimento dell'azienda, l'obbligazione eventualmente rateizzata grava sul subentrante.
5. Nel caso di reintestazione dell'autorizzazione, alla procedura amministrativa non può essere dato seguito qualora vi siano delle morosità nei pagamenti dovuti per la monetizzazione dei parcheggi.
6. Nel caso in cui sia stata ammessa la rateizzazione degli importi, il subingresso nella titolarità o nella gestione, ovvero la reintestazione dell'autorizzazione, non è autorizzato nel caso in cui ci siano delle morosità nei pagamenti.
7. Nel caso di apertura o ampliamento di un esercizio pubblico all'interno di un centro commerciale autorizzato, non è richiesta la verifica dello standard di cui al precedente art. 48.

Titolo III – Della monetizzazione dei parcheggi degli esercizi commerciali

Articolo 50 – Determinazione dell'importo

1. Nei casi consentiti dalle norme di attuazione del vigente PRGC e con le procedure dettate dalle stesse norme di attuazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile previo accertamento favorevole delle condizioni, da attuarsi con specifica comunicazione di giunta, l'importo unitario del costo di costruzione medio parametrico da applicare nella monetizzazione è definito al precedente art.45.
2. Gli importi della monetizzazione sono così determinati in relazione alla tipologia di attività e alla localizzazione:
esercizi extralimentari di vicinato in Centro Storico, costo di costruzione x 0,6;
esercizi alimentari di vicinato in Centro Storico, costo di costruzione x 0,5;
esercizi extralimentari di vicinato esterno al Centro Storico, costo di costruzione x 0,4;
esercizi alimentari di vicinato esterno al Centro Storico, costo di costruzione x 0,3;

Articolo 51 – Corresponsione degli importi

1. Gli importi dovranno essere corrisposti all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'apertura e per il trasferimento di sede dell'esercizio commerciale o della presentazione della denuncia di ampliamento della superficie. Il pagamento degli stessi non può essere rateizzato.

Articolo 52 – Determinazione degli importi per gli ampliamenti

1. Nelle ipotesi di ampliamento della superficie commerciale il fabbisogno di parcheggi è computato solo sulla superficie ampliata.

PARTE QUARTA – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Titolo I – Disciplina generale

Articolo 53 – Oggetto

1. Il Contributo Straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. L'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha aggiunto al testo del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (che definisce le variabili da prendere in considerazione per la definizione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione), la lettera d-ter):

“...maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

3. La Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016 n. 22-2974, richiama la suddetta normativa relativamente alla determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, integra la D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i. e disciplina i criteri di determinazione del “CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE”.

Titolo II – Determinazione dell'importo

Articolo 54 – Modalità di calcolo

1. Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del Valore di Trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell' immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell' immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell' immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variane la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra: il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione pre-vigente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra: il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare (inteso come euro al metro quadrato) dell'edificio, da applicare alla Superficie Lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti e prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato, al fine di calcolare i valori della trasformazione **VT1** e **VT0**, devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il Costo di Costruzione del fabbricato(**CC**), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, viene valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il Costo per rendere Idonea l'area (**CI**) che comprende: tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il Costo relativo ai Contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(**OU**) che include: gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il Costo delle spese tecniche (**CP**) che può variare tra l'8% ed il 10% del costo di costruzione del fabbricato. Tale costo include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'Onere Complessivo (**OC**) che comprende: l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**). Tale onere è espresso in

percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato. alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il Valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT=VM-KT$$

La formula finale per calcolare il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Articolo 55 – Parametri da applicare al contributo

1. Al Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU corrispondente al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato, dovrà inoltre essere applicato un coefficiente moltiplicativo ricavato in base ai seguenti parametri:

AREE EDIFICATE		
Coefficiente moltiplicativo	Interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate	
1,0		
AREE LIBERE		
Coefficiente moltiplicativo	CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO	
	Naturale e/o agricola (allo stato originario/non artificializzata/non compromessa) o a destinazione agricola	Non contigua ad ambiti o aree edificate e/o urbanizzate
1,5	NO	NO
1,7	NO	SI
1,8	SI	NO
2	SI	SI

Articolo 56 – Destinazione e modalità di versamento

1. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto al contributo stesso; in sede negoziale sarà prevista, quale alternativa al versamento finanziario: la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione sarà:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione od al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- compensato mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Articolo 57 – Esclusioni

1. Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRGC e le varianti agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell' interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la L. n. 133 06/08/2008;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n.267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Articolo 58 – Raccordo con il Piano Regolatore Generale Comunale

1. La metodologia di calcolo introdotta con gli articoli dal 54 al 57 della presente PARTE QUARTA - Contributo Straordinario di Urbanizzazione, deve essere utilizzata anche per quanto riguarda le fattispecie di cui all'art. 10.1 comma 4) delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente (contributo di miglioria urbana).