



COMUNE DI VILLADOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola



**REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**



REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
INDICE

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 s.c.i.a. o alla d.i.a.
- Articolo 10 - Interventi residenziali
- Articolo 11 - Interventi non residenziali
- Articolo 12 - Interventi per attività produttive
- Articolo 13 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 15 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 16 - Destinazioni miste
- Articolo 17 - Monetizzazione di aree a standard urbanistico

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

- Articolo 18 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 19 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 20 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

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

- Articolo 21 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo
- Articolo 22 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile
- Articolo 23 - Piani esecutivi convenzionati
- Articolo 24 - Permesso di costruire convenzionati
- Articolo 25 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica
- Articolo 26 - Agevolazioni

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

- Articolo 27 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione
- Articolo 28 - Esclusioni
- Articolo 29 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici
- Articolo 30 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

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

- Articolo 31 - Restituzione del contributo
- Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo
- Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Articolo 34 - Disposizioni transitorie

DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto

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 ed in particolare all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e secondo quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. tranne i casi previsti all'art. 17 del citato D.P.R. 380/01.

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

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

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività è allegato il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della CC.IAA. di Milano ridotto del 30%, ovvero, per gli edifici residenziali, la tabella parametrica della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività è altresì allegato il prospetto della determinazione degli oneri di urbanizzazione 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.

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 deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, **per la segnalazione certificata di inizio attività** e per la denuncia d'inizio attività al momento della sua presentazione.

2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori relativi al permesso di costruire, ovvero, **per la segnalazione certificata di inizio attività** e per la denuncia d'inizio attività al momento della sua presentazione.

3. L'interessato può chiedere che gli oneri di urbanizzazione vengano corrisposti in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro sei mesi dalla seconda **rata**, la quarta entro sei mesi dalla terza **rata**.

4. L'interessato può chiedere che il costo di costruzione venga corrisposto in due rate eguali; la prima rata da versare al momento della comunicazione di inizio lavori del permesso di costruire, la seconda entro la data di comunicazione di fine lavori.

5. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, deve essere indicato l'importo **e la data di scadenza** di ciascuna.

6. 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'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

7. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione.

8. 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.

9. 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 dalle tabelle allegate (allegati A, B, C), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è ogni due anni adeguato all'intervenuto aumento 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 dall'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., dall'art. 56 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. e dall'art 48 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 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.
2. Ai sensi dell'art. 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'art. 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, art. 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. Per il passaggio in residenziale si applica la Tabella A.
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, art. 48, comma 1, lett. a).
4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art. 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 art. 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 e la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione. Per il passaggio in residenziale si applica la Tabella A. più il valore del tipo di intervento delle opere edilizie.
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'art. 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 o alla s.c.i.a. o alla d.i.a.

1. Le varianti al permesso di costruire **o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla denuncia 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 si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero **alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante ovvero del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.**

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Sul, così come definita dal Regolamento Edilizio Comunale all' art. 18 per l'altezza convenzionale di 3 m., **con escluse solamente le superfici relative al comma 2° lettere d), e) definiti bassi fabbricati con Sul massima di 25 mq. cadauno, g), h) e i) del succitato Regolamento**, in conformità alle tabelle A.

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 Sul dell'intervento così come definita dall' articolo precedente.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della allegata tabella C.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della allegata tabella B.

Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base della allegata tabella B.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della allegata tabella B.

Articolo 16 - 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, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.

Articolo 17 - Monetizzazione di aree a standard urbanistico

1. Nel caso in cui il Comune ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree a standard urbanistico, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire (compresa la loro

attrezzatura), utilizzabile dal Comune per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree a standard urbanistico nell'ambito delle zone interessate.

2. Il contributo è calcolato tramite computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della CC.I.AA. di Milano ridotto del 30% e della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree da monetizzare. Tale stima se promossa dal titolare del permesso di costruire dovrà essere asseverata da tecnico abilitato ed allegata alla relativa istanza.

3. Il pagamento della monetizzazione deve avvenire nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4 per gli oneri di urbanizzazione.

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**Articolo 18 - 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 ancorché 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 23 e 24, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 19 - 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 computato mediante il più recente prezziario regionale.
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 art. 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.

Articolo 20 - 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 art. 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, per l'intero importo scomputato.

CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI**Articolo 21 - 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'art. 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 22 - 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 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 m. 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 23 - 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, art. 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.
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. 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 24 - Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 23.

Articolo 25 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. 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 26 - Agevolazioni

~~1. L'art. 20 bis del Regolamento Edilizio individua i requisiti progettuali finalizzati a minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale degli edifici, nonché i relativi parametri ai quali corrisponde un'agevolazione consistente in una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione. L'Allegato Energia 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% per ogni punto, sino alla misura massima del 50%.~~

~~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'art. 20 bis del Regolamento Edilizio. 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. 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.~~

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 27 - 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 28 - Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19, comma 1;
 - gli interventi previsti dall'art 48 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, non accompagnato da opere edilizie, di unità non eccedenti i 700 mc.

Articolo 29 - 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'art. 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 tramite tabella parametrica.
2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede **almeno** ogni due anni ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. 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 tramite il più recente prezziario della CC.I.AA. di Milano ridotto del 30%, nella misura di seguito indicata:
- edifici di interesse turistico: 5 %;
 - edifici commerciali: 5 %;
 - edifici a carattere direzionale: 7,5 %.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
5. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
6. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente art. 22 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 100%** del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 12 comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.
- ~~7. — Esclusivamente per l'accertamento di conformità la determinazione del costo di costruzione, a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2° del D.P.R. n°380/01 e s.m.i., per interventi destinati ad attività agricole e produttive comporta la corresponsione dell'importo computato sul costo documentato dell'intervento tramite il più recente prezziario della CC.I.AA. di Milano ridotto del 30%, nella misura del 10% con un minimo di 516 euro.~~

Articolo 30 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti (in caso di volumetria saturata) il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, calcolato secondo quanto previsto dal precedente art. 3 nella misura del 5% su 1/3 dell'importo.
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 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 art. 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente art. 8.

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

Articolo 31 - 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.
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 concessione convenzionata o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Articolo 32 - 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 33 - 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, art. 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, **calcolato come da precedente art. 29**, 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 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.
4. **Esclusivamente per l'accertamento di conformità la determinazione del costo di costruzione, a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/01 e s.m.i., per interventi destinati ad attività agricole e produttive comporta la corresponsione dell'importo computato sul costo documentato dell'intervento tramite il più recente prezzario della CC.IAA. di Milano ridotto del 30%, nella misura del 10% con un minimo di 516 euro.**

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**Articolo 34 - 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, art. 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, art. 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.

Comune di VILLADOSSOLA

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE- Tavola A		Contributo di costruzione	
Intervento edilizio (art.3 D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.)		Oneri di urbanizzazione (€uro/mc. di Sul*H 3ml virtuali)	Costo di costruzione
Manutenzione ordinaria (lett. a)		Gratuito	Gratuito
Manutenzione straordinaria (lett. b)	Senza aumento del carico urbanistico	Gratuito	Gratuito
Manutenzione straordinaria (lett. b)	Con aumento del carico urbanistico e contestuale aumento della superficie calpestabile	4,50	Gratuito
Restauro e risanamento conservativo (lett. c)		Gratuito	Gratuito
Ristrutturazione edilizia (lett. d)	cosiddetta "leggera" o "semplice"	Gratuito	Gratuito
Ristrutturazione edilizia (lett. d)	cosiddetta "pesante" (art.10 comma 1) lett. c))	6,50	Computo metrico – 30%/3*5%
Ristrutturazione edilizia (lett. d)	con totale demolizione e ricostruzione cosiddetta "sostituzione edilizia"	6,50	Tabella (L.10 del 28.1.77) Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801
Ristrutturazione edilizia (lett. d)	cosiddetta "pesante" (art.10 comma 1) lett. c)) e ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari	Gratuito	Gratuito
Nuova costruzione (lett. e)		9,00 O.U.1: 4,09 O.U.2: 4,91	Tabella (L.10 del 28.1.77) Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801
Ristrutturazione urbanistica (lett. f)		9,00 O.U.1: 4,09 O.U.2: 4,91	Tabella (L.10 del 28.1.77) Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801
Per gli interventi nelle zone N.A. e N.A.M. (artt. 3.2.1. e 3.2.1.bis delle N.T.A. al P.R.G.C.) è prevista una riduzione del 75% delle tariffe			

Comune di VILLADOSSOLA

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE COMMERCIALE

Tavola B (€uro/mq. di Sul) - Nuova costruzione (lett. e) - Ristrutturazione urbanistica (lett. f)

Tipo di attività	SUPERFICIE NETTA	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		TOTALE €uro/mq.
		PARAMETRO	€uro/mq.	PARAMETRO	€uro/mq.	
ATTIVITA' COMMERCIALI	S < 200 mq	1	17,40	1	4,36	21,77
	200 mq<S<2000 mq	1,2	20,88	1	4,36	25,25
	S > 2000 mq	1,5	26,11	1	4,36	30,47
ATTIVITA' DIREZIONALI	-----	1,5	26,11	1	4,36	30,47
ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE	-----	1	17,40	4	17,45	34,85

Per le attività commerciali di superficie netta inferiore a mq. 200 non facenti parte di un complesso commerciale si applica la riduzione del 30% sulle tariffe. Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria (lett. b) con aumento del carico urbanistico e contestuale aumento della superficie calpestabile, di Ristrutturazione Edilizia (lett. d) cosiddetta "pesante" (art.10 comma 1) lett. c)) e/o con totale demolizione e ricostruzione cosiddetta "sostituzione edilizia" si applica una riduzione del 50% sulle tariffe.

Le agevolazioni sono cumulabili. (agg. ISTAT Febbraio 2013)

Comune di VILLADOSSOLA

STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVA ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
Tavola C - Nuova costruzione (lett. e) - Ristrutturazione urbanistica (lett. f)

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla Superficie di calpestio per addetto (mq./add.)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza. (€/mq.)		Parametro h	Costo OO. UU. per un. ut. e per att. prod.		Coeff. (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla colonna 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) (€/mq. Sul)				Onere totale opere di urbanizzazione (€/mq. Sul)				
		Prim.	Sec.		Prim. 3 x 5	Sec. 4 x 5	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	< 50	50 ÷ 200	200 ÷ 1000	> 1000	
																			3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Industriale	Classe A: dens. < 150 mq./add.	7,28	7,15																
	1. densità < 40 mq./add																		
	1.1 Ind. trasf. mat. prime			1,20	8,74	8,58	0,90	0,90	1,00	1,00	7,72	7,72	8,58	8,58	16,46	16,46	17,32	17,32	
	1.2 Ind. meccaniche			1,00	7,28	7,15	0,70	0,80	0,90	1,00	5,01	5,72	6,44	7,15	12,29	13,00	13,72	14,43	
	1.3 Ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica			0,90	6,55	6,44	0,70	0,80	0,90	1,00	4,59	5,15	5,80	6,44	11,14	11,70	12,35	12,99	
	2. densità 40 ÷ 70 mq./add																		
	2.1 Ind. trasf. mat. prime			0,80	5,82	5,72	1,00	1,00	1,00	1,00	5,72	5,72	5,72	5,72	11,54	11,54	11,54	11,54	
	2.1 Ind. manifatturiere varie			0,70	5,10	5,01	0,70	0,80	0,90	1,00	3,51	4,01	4,51	5,01	8,61	9,11	9,61	10,11	
	3. densità 70 ÷ 150 mq./add																		
	3.1 Ind. trasf. mat. prime			0,60	4,37	4,29	1,00	1,00	1,00	1,00	4,29	4,29	4,29	4,29	8,66	8,66	8,66	8,66	
3.1 Ind. manifatturiere varie	0,50	3,64	3,58	0,70	0,80	0,90	1,00	2,55	2,86	3,22	3,58	6,19	6,50	6,86	7,22				
Industriale	Classe B: dens. > 150 mq./add.	3,92	3,88																
	1.1 Ind. trasf. mat. prime			0,50	1,96	1,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,94	1,94	1,94	1,94	3,90	3,90	3,90	3,90	
	1.2 Ind. manifatturiere varie			0,50	1,96	1,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,94	1,94	1,94	1,94	3,90	3,90	3,90	3,90	

Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria (lett. b) con aumento del carico urbanistico e contestuale aumento della superficie calpestabile, di Ristrutturazione Edilizia (lett. d) cosiddetta "pesante" (art.10 comma 1) lett. c)) e/o con totale demolizione e ricostruzione cosiddetta "sostituzione edilizia" si applica una riduzione del 25% sulle tariffe.

Per gli interventi di Nuova Costruzione nell'area P.I.P. Villa2 si applica un incremento del 25% sulle tariffe.

Gli incrementi e le agevolazioni sono cumulabili. (agg. ISTAT Febbraio 2013)

Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974

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. .

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che:

- la legge 28/01/1977, n. 10 all'art. 5 disponeva che i Comuni dovevano stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla regione in relazione ai parametri individuati dalla legge stessa;
- la Regione Piemonte con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 in data 26 maggio 1977 ha definito le *“Tabelle parametriche regionali ex art. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione”*;
- con D.C.R. n. 560-9266 in data 3/11/1983 è stato rettificato il testo degli allegati 3 e 4 della D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- con D.C.R. n. 615 in data 1/2/2000 sono stati modificati alcuni parametri contenuti nella tabella C allegata alla D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, al comma 4, dell'art. 16, conferma quanto disposto dalla sopra citata legge 28/01/1977, n. 10;
- 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 la lettera d-ter) che recita testualmente:
d-ter) alla valutazione del 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.
- con l'integrazione del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 è stato formalmente introdotto un ulteriore parametro da considerare ai fini della definizione delle tabelle parametriche;

considerato che:

- in ottemperanza ai disposti del comma 4, del D.P.R. 380/2001 occorre integrare le vigenti tabelle parametriche individuando i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;
- il comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;
- l'integrazione delle vigenti tabelle parametriche da parte della Regione consente di rendere omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione del contributo straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- l'obiettivo primario in sede di programmazione e realizzazione di interventi edilizi è di limitare e contenere il consumo di suolo;

- i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario devono costituire elemento disincentivante all' occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse;
- la definizione delle tabelle parametriche è atto di competenza della Giunta regionale ai sensi del comma 1, art. 52, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

tutto ciò premesso e considerato;

visto il D.P.R. 6 giugno 2001 e s.m.i.;

vista la Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

vista la D.C.R. n. 179–4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i.;

acquisito il parere favorevole della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali in data 19.02.2016;

la Giunta Regionale a voti unanimi

delibera

- di integrare, ai sensi dell'art. 52, L.R. 56/77 e per le motivazioni riportate in premessa, l'allegato "0" delle tabelle Parametriche regionali definite con D.C.R. n. 179–4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i., approvando "4 - Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione" è riportato nell'ALLEGATO A che costituisce parte integrante del presente atto e prevedendo di inserire il testo riportato nel citato ALLEGATO A quale punto 4 del suddetto allegato "0";
- di stabilire che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare al contributo straordinario, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione, in relazione ai contenuti del sopra citato ALLEGATO A, entro 90 giorni dalla approvazione della presente deliberazione, che sostituisce le precedenti deliberazioni di consiglio comunale assunte in via provvisoria ai sensi del c.5, art. 16, DPR 380/2001;
- di stabilire che i procedimenti adottati o approvati prima dell'approvazione della specifica nuova deliberazione comunale, si concludono sulla base delle metodologie di calcolo definite con le deliberazioni di consiglio comunale assunte in via provvisoria, ai sensi del c.5, art. 16, DPR 380/2001;
- di precisare che i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l' occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010 e sul sito Amministrazione Trasparente della Regione Piemonte ex art. 12 del D.Lgs n. 33/2013.

(omissis)

Allegato

Allegato alla Deliberazione n. del

ALLEGATO A

4. Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

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.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della 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 la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza 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 al mq. 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/o 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, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (CI) 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) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; 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:
- $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

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 a tributo; in sede negoziale potrà essere 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 può essere:

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

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica 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 legge 6 agosto 2008, n. 133;
- 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.

