



ATTI UFFICIALI



**REGOLAMENTO COMUNALE
DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

INDICE

TITOLO I

DISCIPLINA GENERALE

ART. 1 *Oggetto.*

ART. 2 *Tempo della determinazione del contributo.*

ART. 3 *Procedimento.*

ART. 4 *Tempi e modalità di pagamento.*

TITOLO II

GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I

Gli oneri tabellari

ART. 5 *Determinazione dell'importo.*

ART. 6 *Esclusioni.*

ART. 7 *Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie.*

ART. 8 *Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie.*

ART. 9 *Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.*

ART. 10 *Interventi residenziali.*

ART. 11 *Interventi non residenziali*

ART. 12 *Interventi per attività produttive.*

ART. 13 *Interventi per attività commerciali.*

ART. 14 *Interventi per attività turistico - recettive.*

ART. 15 *Interventi per attività direzionali.*

ART. 16 *Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio*

ART. 17 *Destinazioni miste*

ART. 18 *Cessione delle aree per opere di urbanizzazione*

Capo II

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

ART. 19 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

ART. 20 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.

ART. 21 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo

ART. 22 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.

Capo III

Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici.

ART. 23 Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo.

ART. 24 Trasformazione di rustici all'uso abitativo

ART. 25 Impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile.

ART. 26 Piani esecutivi convenzionati.

ART. 27 Permesso di costruire convenzionato

ART. 28 Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

ART. 29 Edilizia economica e popolare ed edilizia convenzionata.

ART. 30 Piani per insediamenti produttivi.

TITOLO III

IL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 31 Quota di contributo afferente al costo di costruzione.

ART. 32 Esclusioni.

ART. 33 Costo di costruzione relativo a nuovi edifici.

ART. 34 Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.

TITOLO IV

RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E

CONCESSIONI IN SANATORIA

ART. 35 Restituzione del contributo.

ART. 36 Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.

ART. 37 Permesso di costruire in sanatoria.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 37 Disposizioni transitorie.

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.

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 della presentazione della denuncia di inizio attività.

Articolo 3

Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività sono allegati il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per i nuovi edifici residenziali, le tabelle di determinazione 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 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 efficacia 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 a costruire, ovvero entro il termine di efficacia della denuncia di inizio attività, mediante versamento da effettuarsi secondo le modalità previste nel vigente Regolamento generale delle entrate, ad eccezione del comma 1, lettera d) ¹.

2. Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi la somma di Euro 1.500,00, l'interessato, nella domanda di permesso di costruire, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda entro sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire, la terza entro dodici mesi dalla data del permesso di costruire, la quarta entro diciotto mesi dalla data del permesso di costruire e comunque entro la fine dei lavori.

3. Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi la somma di Euro 1.500,00, l'interessato, nella denuncia di inizio attività, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare entro i termini di cui al comma 1, la seconda entro sei mesi da tale termine, la terza entro dodici mesi dal medesimo termine, la quarta entro diciotto mesi e comunque entro quindici giorni dalla

¹ Articolo 7 - Versamento

1. In via generale qualsiasi somma spettante al Comune può essere versata, entro i termini stabiliti, mediante:
 - a) Versamento diretto in contanti;
 - b) Versamento su conto corrente postale;
 - c) Versamento su conto corrente bancario;
2. Il versamento di entrate, il cui termine cade di sabato o di giorno festivo, è considerato tempestivo, se effettuato il primo giorno lavorativo utile.
3. Il versamento di entrate disposto con bonifico bancario è considerato tempestivo se disposto entro il termine di scadenza e con valuta per l'ente non successiva alla stessa data di scadenza.

comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

4. Per gli interventi di edilizia in genere convenzionata il contributo per gli oneri di urbanizzazione verrà effettuato in quattro rate, le cui scadenze e percentuali saranno stabilite nella relativa convenzione edilizia.

5. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 1.500,00 Euro, deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio dei lavori, secondo le modalità previste nel precedente comma 1.

6. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura superiore a 1.500,00 Euro, deve avvenire, sia nel caso di permesso di costruire che di denuncia di inizio attività, per il 20%, alla data della presentazione della comunicazione di inizio lavori, e, per il restante 80%, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

7. Qualora i lavori si dovessero protrarre oltre tre anni dal loro inizio, l'eventuale proroga è subordinata al saldo dell'80% del contributo del costo di costruzione di cui al precedente comma entro tale scadenza.

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

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

10. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primaria impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fideiussoria, 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.

11. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari alla somma dovuta al Comune, aumentata del 40%, in quanto comprensiva anche delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento e delle spese di riscossione.

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

13. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale, fermo restando che l'originario titolare rimane solidalmente responsabile nei confronti del Comune.

14. Non sono disposti gli incassi per somme rientranti nel limite previsto dal vigente Regolamento generale delle entrate.²

² **Articolo 13 - Esonero dal rimborso e dalle procedure esecutive.**

- 1. Gli incassi a titolo ordinario di entrate non sono effettuati qualora le somme dovute, da versare direttamente nelle casse dell'Ente da un medesimo soggetto debitore, siano inferiori o uguali a euro 10,00 (dieci/00) per anno. Tale limite non si applica per le entrate tributarie.**
- 2. Non si procede all'emissione di atti inerenti liquidazioni, accertamenti, o comunque irrogazione di sanzioni, qualora le somme dovute dal singolo debitore, al netto delle spese amministrative e di notifica, siano inferiori a euro 10,00 (dieci/00) per anno.**
- 3. Non sono disposti i rimborsi di entrate, qualora le somme da riconoscere siano inferiori a euro 10,00 (dieci/00) per anno.**
- 4. Il valore di cui ai precedenti comma 1 e 2 è adeguato al limite stabilito dal Ministro dell'Economia e Finanze, ai sensi dell'articolo 25 della legge 27 dicembre 2002, n. 289.**

TITOLO II

Gli oneri di urbanizzazione

Capo I

Gli 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 di cui all'allegato 1) , 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 annualmente adeguato dal Comune all'intervenuto aumento medio dei costi delle varie categorie di opere e materiali determinato dalla Commissione Regionale Prezzi.
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, art. 17.
2. Ai sensi dell'art. 17, c. 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, c. 2 della L. 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 L. R. 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, con applicazione dei coefficienti riduttivi di cui alla tabella "C" regionale ai valori tabellari relativi alla nuova destinazione 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 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, art. 48, c. 1, lett. a) e dal vigente PRGC.
4. Si richiamano infine le disposizioni di cui all'art.10 L.10/77.

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, c. 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.
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.

Articolo 9

Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione 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. Si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante ovvero della 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 come definito dall'art. 19 delle NTA del vigente PRGC.

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 utile netta dell'intervento.

Articolo 12

Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegate tabelle 6 e C.
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. 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, all'art. 28, con la sigla U14 (Servizi per l'industria, terziario avanzato e specializzato), U15 (Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali), U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano), U18 (Artigianato produttivo incompatibile), U19 (Industria compatibile con l'ambiente urbano), U20 (Industria incompatibile).

6. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive, nel caso di interventi effettuati da imprenditori agricoli non a titolo principale, gli usi A3 (Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento delle attività agricole), A4 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali), A5 (Serre fisse).

Articolo 13

Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle alleghe tabelle 7 e C.

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., all'art. 28, con la sigla U4 (Attività commerciali al dettaglio), U5 (Attività commerciali complementari), U6 (Centri commerciali), U7 (Pubblici esercizi), U8 (Esposizioni, mostre e fiere), U9 (Attività commerciali all'ingrosso).

3. Sono ricondotti alla disciplina delle attività commerciali gli usi U16 (Artigianato di servizio), U30 (Distributori di carburante) e U31 (Autolavaggi).

Articolo 14

Interventi per attività turistico – ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegare tabelle 7 e C.
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., all'art. 28, con la sigla U2 (Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero), U3 (Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi).
3. Sono ricondotti alla disciplina delle attività turistico-ricettive gli usi U10 (Cinema, teatri, locali per la spettacolo), U22 (Servizi sociali di quartiere), U23 (Attrezzature per il verde), U28 (Attrezzature culturali e per il tempo libero).

Articolo 15

Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegare tabelle 7 e C.
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., all'art. 28, con la sigla U11 (Piccoli uffici e studi professionali), U12 (Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico), U13 (Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico).

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 dell'allegata tabella 7.

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. In caso di nuovi interventi residenziali, con parti destinate ad uso turistico-ricettivo, commerciale o direzionale in misura complessivamente inferiore al 25% della Superficie Utile abitabile, la determinazione del costo di costruzione da queste dovuto avverrà con le medesime modalità stabilite per la residenza, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 10.5.1977 n. 801.,
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

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. ogni intervento edilizio deve cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il Regolamento Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22.06.2001 ne disciplina le modalità prevedendo, nei casi ammessi, le condizioni per l'eventuale monetizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale può, nei limiti di legge, prevedere che parte di esse siano reperite in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione.

Capo II

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

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, 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 artt. 26 e 27, le obbligazioni indicate al precedente comma secondo lo schema di convenzione tipo di cui all'allegato 2).
3. Nel caso di permesso di costruire, non discendente da S.U.E., la convenzione potrà essere sostituita da un atto notarile di impegno unilaterale sottoscritto dal titolare del permesso.
4. Sono scomputabili dal contributo esclusivamente opere su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista l'acquisizione; le opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico, ma di proprietà privata, dovranno essere eseguite a cura e spese del richiedente che resterà obbligato, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 prevista la realizzazione da parte del privato.

2. Tale costo viene convenzionalmente determinato, a prescindere dal risultato della gara di cui al successivo art. 21, applicando alle opere da eseguirsi l'Elenco Prezzi (spese tecniche, IVA e ogni altro onere inclusi) di cui all'allegato 3).

3. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate da parte del privato superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

4. 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.

5. La mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomuto, nei termini previsti, determina l'applicazione di una sanzione pari al 5%, per ogni mese o frazione di mese di ritardo, sino ad un massimo di mesi quattro.

Trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà direttamente, nei tempi e modalità compatibili con la propria programmazione, all'esecuzione dei lavori necessari a spese del privato stipulante, avvalendosi delle garanzie ffidejussorie prestate; in tal caso verrà applicata una sanzione pari al 20% delle spese sostenute dal Comune per l'effettuazione dell'intervento sostitutivo.

Articolo 21

Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomuto

1. Si considerano, ai fini del presente articolo, unicamente le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite a scomuto degli oneri dovuti.

2. Ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1 lettera g) e 122, comma 8 del D.Lgs n. 163/2006, l'operatore privato che intende realizzare opere di urbanizzazione a

scomputo deve affidare ad imprese qualificate l'esecuzione dei lavori mediante le specifiche procedure e modalità previste dal Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. di seguito chiamato Codice dei Contratti.

3. Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione (a qualsiasi livello) deve essere coerente con le previsioni della convenzione edilizia e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e : a) prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione al livello necessario in relazione alle modalità della gara (preliminare, definitivo oppure esecutivo), b) prima dell'inizio dei lavori, deve in ogni caso essere disponibile la progettazione esecutiva.

4. Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione edilizia è fatto dall'ente nell'ambito dell'istruttoria del permessi di costruire, ferma restando la verifica del progetto ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Contratti.

5. L'operatore privato è tenuto presentare, a sua cura e spese, il progetto delle opere di urbanizzazione oggetto di gara, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per il rilascio del relativo permesso di costruire.

6. Il progetto esecutivo dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:

- a) relazione descrittiva con documentazione fotografica,
- b) elaborati progettuali di cui alla normativa vigente,
- c) computo metrico estimativo redatto utilizzando l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte (in vigore al momento della presentazione del progetto esecutivo),
- d) Capitolato Speciale di appalto redatto sulla base del Capitolato speciale tipo di cui all'allegato 4),
- e) Cronoprogramma delle lavorazioni,
- f) Piano di sicurezza.

7. Sono ammessi appalti separati per lotti funzionali, ma tale suddivisione non elude la disciplina applicabile per l'affidamento dei lavori che è quella corrispondente all'ammontare complessivo delle opere.

8. La stipulazione del contratto avviene tra il privato e l'impresa affidataria, senza necessità di intervento del Comune, anche nel caso in cui quest'ultima sia stata individuata dal Comune a seguito di gara gestita dall'Ente stesso. Il Comune di Chieri, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante collaudo.

9. Il criterio di aggiudicazione può essere quello dell'offerta di solo prezzo o quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa (rispettivamente artt. 82 e 83 del D.Lgs 163/2006).

10. Le imprese che il soggetto privato attuatore invita nella procedura di scelta dell'esecutore dei lavori devono possedere i requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti e dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 adeguati alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

11. L'operatore privato dovrà sempre farsi carico di garantire, anche avvalendosi di tecnici o società competenti, la serietà e la legittimità della procedura di aggiudicazione.

12. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo effettuati da tecnici di elevata e specifica qualificazione, in riferimento al tipo dei lavori, nominati dal privato.

OPERE DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (Euro 4.845.000)

13. A seguito dell'articolo 32, comma 1, lettera g) del Codice dei contratti il privato aggiudica tali opere mediante una delle procedure di evidenza pubblica previste dallo stesso, con le modalità e garanzie che la convenzione edilizia definirà in maniera particolare per il caso specifico. Data la rilevanza dell'importo dei lavori posto in gara,

l'operatore privato dovrà avvalersi per il recapito delle offerte, la gestione della loro apertura e la verbalizzazione, dell'assistenza di un notaio.

14. Qualora sia prevista l'indizione della gara da parte dell'Amministrazione la convenzione edilizia esplicherà formalmente tale volontà.

OPERE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (Euro 4.845.000)

15. L'operatore privato, in veste di soggetto appaltante, ai sensi dell'art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante la procedura di cui all'art. 57, comma 6, vale a dire con procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando, con invito rivolto ad almeno cinque soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

16. Il contratto può prevedere:

- la sola esecuzione delle opere previste dal progetto esecutivo,
- la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo,
- previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto preliminare; in tal caso è obbligatoria l'adozione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

17. Nel caso di lavori di importo a base di gara superiore a euro 1.500.000 o dell'adozione per l'affidamento del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa l'operatore privato dovrà avvalersi per il recapito delle offerte, la gestione della loro apertura e la verbalizzazione dell'assistenza di un notaio o di un legale.

18. Ad affidamento concluso, e prima dell'inizio dei lavori relativi, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dall'operatore privato, nelle forme previste dalla normativa vigente, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo di ribasso, il soggetto vincitore con la dimostrazione dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs 163/06 e s.m.i..

19. Nell'Allegato 6) sono riportate le modalità operative, i requisiti minimi relativi ai concorrenti e la documentazione di riferimento.

20. Gli Allegati 7), 8) e 9) sono rispettivamente: Bozza della lettera di invito, Schema di Contratto, Bozza di Verbale di Gara ai quali, con gli adattamenti ai casi specifici, è suggerito che gli operatori privati si uniformino.

21. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione eseguite su sedimi privati ma asserviti ad uso pubblico e di quelle eseguite oltre agli oneri dovuti, non viene richiesta la procedura di cui ai commi precedenti; l'impresa che il soggetto privato attuatore incarica per l'esecuzione dei lavori deve possedere i requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti e dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, adeguati alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

Articolo 22

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.

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 23

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 L. R. 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 24

Trasformazione di rustici all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei rustici all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 29.04.2003 n. 9.
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Articolo 25

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 26

Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli art. 43 e 44 della L. R. 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. 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 L.R. 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.
4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione, è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al momento della presentazione delle denuncia di inizio attività.
5. 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 prima del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

7. All'atto del rilascio del primo permesso di costruire o comunque prima dell'inizio dei lavori in casi di presentazione di denuncia di inizio attività 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 27

Permesso di costruire convenzionati

1. Ai permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77, si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 26.

Articolo 28

Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. Fermo restando quanto previsto ai successivi artt. 29 e 30, 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 29

Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, come modificato dalla L. 23 dicembre 1996, n. 662 dell'art. 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, art. 17, c. 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 30

Piani per insediamenti produttivi

1. Per gli interventi ricadenti nelle aree previste dalla L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27 (Piani Insediamenti Produttivi), il contributo è determinato secondo quanto previsto al titolo II, capo I del presente regolamento.

TITOLO III

Il costo di costruzione

Articolo 31

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 32

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 , c. 1.

Articolo 33

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, c. 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. 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 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 :

- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %
- edifici di interesse turistico (tutti gli altri casi): 4%
- edifici commerciali: 5 %
- edifici a carattere direzionale: 7 %

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. 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'art.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 art. 3.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c. 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, c. 1, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi del precedente art.8.

TITOLO IV

Restituzione del contributo, sanzioni amministrative e 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, ad esclusione dei diritti di segreteria; 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, ad esclusione dei diritti di segreteria.
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.
5. Non sono dovuti rimborsi qualora la somma da restituire sia inferiore al limite previsto nel vigente Regolamento generale delle entrate³.

Articolo 35

Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

³ **Articolo 13 - Esonero dal rimborso e dalle procedure esecutive.**

3. **Non sono disposti i rimborsi di entrate, qualora le somme da riconoscere siano inferiori a euro 10,00 (dieci/00) per anno.**

1. Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, si applica l'articolo 42 del DPR 6 giugno 2001, n. 380⁴, :
2. Non si procede alla riscossione coattiva qualora le somme dovute dal singolo debitore siano inferiori al limite stabilito nel vigente Regolamento generale delle entrate⁵.

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, 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 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 * DPR 6 giugno 2001 n. 380. Ritardato o omesso versamento del contributo afferente alla concessione. Art. 42 " Il mancato versamento, nei termini di legge , del contributo di concessione di cui all'art. 16 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 gg.
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg.
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 gg.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano, Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art.43 della presente legge. ..."

⁵ Articolo 13 - Esonero dal rimborso e dalle procedure esecutive

4. Non si procede alla riscossione coattiva delle entrate tributarie e non tributarie dell'ente, qualora le somme dovute dal singolo debitore siano inferiori a euro 20,00 (venti/00). La somma di cui sopra s'intende comprensiva del debito e delle relative sanzioni ed interessi.

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, art. 16, c. 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, c. 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.

Allegati:

ALLEGATO 1): Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Tab. 1. Definizione del parametro caratteristico del Comune di Chieri

Tab. 2. Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria

Tab. 3. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria per ogni mc. Di costruzione

Tab. 4. Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria

Tab. 5. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria per ogni mc. di costruzione

Tab. 6. Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive

Tab. 7. Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione per attività terziarie e di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Tab. C. Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti.

ALLEGATO 2) : Schema di convenzione tipo

ALLEGATO 3) : Elenco Prezzi unitari per la determinazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

ALLEGATO 4) : Capitolato Speciale Tipo per l'esecuzione delle opere a scomputo

ALLEGATO 5) : Determinazione del Costo di Costruzione di edifici residenziali.

ALLEGATO 6) : Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: modalità operative e requisiti minimi dei concorrenti.

ALLEGATO 7) : Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: bozza lettera di invito.

ALLEGATO 8) : Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema di contratto.

ALLEGATO 9) : Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema verbale di gara.