



CITTÀ DI ARONA

Provincia di Novara

Codice Fiscale 81000470039

Partita Iva 00143240034

SETTORE 2° - GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Servizio II – Sviluppo Territoriale

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE

DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

– Testo unico integrato –
aggiornato al 31 luglio 2017

Approvato con D.C.C. 19.12.2005, n.93 e s.m.i.



INDICE

TITOLO I: CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.1 – Onerosità e gratuità delle trasformazioni

Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione

Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art.4 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art.5 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

Art.5-bis – Contributo straordinario art.16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001

Art.6 – Aggiornamento delle tariffe

TITOLO II: CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.7 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione

Art.8 – Misura del contributo

Art.9 – Aggiornamento delle tariffe

TITOLO III: NORME COMUNI

Art.10 – Tempo di riferimento

Art.11 – Tempi di pagamento

Art.12 – Caratteristiche e voltura delle garanzie

Art.13 – Destinazioni d'uso

TITOLO IV: SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.14 – Sanzioni applicabili

Art.15 – Procedure di applicazione delle sanzioni

TITOLO V: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Art.16 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

ALLEGATO: TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE

TITOLO I

CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni

1. Ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. è dovuta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per ogni intervento subordinato a permesso di costruire, nonché in caso di mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

2. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19 (residenziali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 13 del presente regolamento).

3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.. Risultano altresì esonerati dal pagamento del contributo di costruzione gli interventi pertinenziali al di sotto del limite fissato dalla lettera e.7) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.. (20% del volume dell'edificio principale), mentre per gli interventi in aree "ex-L.167" viene applicato il coefficiente di riduzione pari a 0,7 in caso di diritto di superficie e pari a 0,8 in caso di diritto di proprietà.

4. Nei casi di intervento in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o ad Intervento Edilizio Unitario le spese di urbanizzazione sono quelle derivanti dalla stima analitica delle opere necessarie all'insediamento. In ogni caso l'importo complessivo ottenuto con la stima analitica non potrà essere inferiore a quello ottenuto applicando il metodo sintetico attraverso l'applicazione delle tariffe stabilite nelle allegate tabelle. Pertanto qualora l'importo determinato per mezzo della stima analitica risultasse inferiore a quello calcolato col metodo sintetico, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà tenuto al pagamento di quello più elevato fra i due. In caso di realizzazione diretta di cui al successivo articolo 3, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà comunque tenuto alla realizzazione di tutte le opere necessarie all'insediamento anche se il loro valore risultasse superiore all'importo complessivo ottenuto applicando il metodo sintetico, senza che possa essere richiesto all'Amministrazione Comunale ulteriore riconoscimento economico.

Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione

1. Gli "OO.UU.", nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle allegata alla presente disciplina a suo tempo redatte dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Arona.

2. La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso di costruire o in sede di auto liquidazione in caso di presentazione di D.I.A. (o S.C.I.A.) sarà eseguita sulla base dei criteri stabiliti dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio. In particolare:

- 1) Negli interventi residenziali il volume da assoggettare a contributo viene determinato con i metodi indicati nello strumento urbanistico comunale e/o nel Regolamento Edilizio. La somma da corrispondere si ottiene dall'onere di urbanizzazione stabilito nelle allegate tabelle, moltiplicato per il volume contabilizzato come sopra.
- 2) Negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), l'onere di urbanizzazione stabilito nelle allegate tabelle è applicato alla superficie utile netta di calpestio.
- 3) Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.

Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. A richiesta del titolare dell'atto di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale può consentire al titolare predetto di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione (primaria o secondaria come definiti all'art.16, commi 7 e 8, del DPR 380/01 e s.m.i.) connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione previsto dal Piano Regolatore, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto rispettivamente e separatamente per la quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e quella per oneri di urbanizzazione secondaria. La valutazione dell'opportunità e della convenienza per il Comune alla concessione di tale possibilità spetta alla Giunta Comunale. In caso di esecuzione diretta a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art.1, comma 2, del D.Lgs. 18/04/2016, n.50 trovano applicazione le disposizioni del Codice degli appalti. Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 18/04/2016, n.50 il Codice non si applica in caso di impegno alla realizzazione di opere a totale cura e spese del soggetto proponente. In tal caso il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto dovranno essere rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche. Ai sensi dell'art.36 del D.Lgs. 18/04/2016, n.50 nel caso di opere di urbanizzazione primaria inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del decreto stesso (€ 5.225.000), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/01.

2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti è deliberata, previo parere del Servizio LL.PP., sulla base di progetto di fattibilità tecnica ed economica costituito dagli elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso, a carico del quale spetta l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni.

4. Ai fini della determinazione del valore delle opere, queste dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali contenenti anche il computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte relativo all'ultima edizione pubblicata sul B.U.R. al momento della presentazione della proposta.

Le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo, saranno a pieno ed esclusivo carico del proponente.

L'importo di cui sopra, costituente il quadro economico dell'appalto, determina il valore di riferimento ai fini della determinazione dell'importo degli oneri da scomputare.

5. I progetti di fattibilità delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzione tra il titolare e l'Amministrazione Comunale (ovvero di atto di impegno unilaterale) contenente essenzialmente:

- 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- 2) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
- 3) le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera da scomputare;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;
- 5) le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

6. Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 5, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

7. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere presentato idoneo progetto definitivo delle opere che individui compiutamente i lavori da realizzare e contenente tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa e del relativo cronoprogramma.

8. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione o atto d'impegno, sotto la direzione di un tecnico abilitato a cura e spese del proponente. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 5, punto 3).

9. Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse sottoscritta da parte del Direttore dei Lavori. Il Comune entro sei mesi procederà agli opportuni accertamenti e controlli per la verifica che le opere siano state eseguite a perfetta regola d'arte, il loro collaudo (anche nel caso di lavori per i quali è ammesso il C.R.E.) e la conseguente acquisizione al patrimonio indisponibile. L'onere del collaudo sarà posto a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa.

10. All'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione è subordinata la possibilità di presentazione della domanda di agibilità degli immobili. La formazione del silenzio assenso prevista dall'art.25 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quando si sia adempiuto agli obblighi contenuti nel permesso di costruire o nella convenzione urbanistica.

11. Le opere di rete di competenza comunale (fognatura, tombinatura ed acquedotto) concorrono alla definizione degli oneri primari solo nel caso in cui queste abbiano una estensione superiore ai

100 metri dal confine di proprietà, al di sotto della quale sono da considerarsi dei semplici allacciamenti. Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire, previa autorizzazione dell'ente gestore delle reti.

12. Dovranno in ogni caso essere applicate le eventuali linee guida emanate dall'ANAC.

Art.4 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Agli interventi denominati di “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non esenti ex art.16 del D.P.R. stesso, vengono applicati gli “OO.UU.” in misura forfettaria come segue:

- fabbricati con destinazione residenziale: 80%
- fabbricati con destinazione turistico-ricettiva LR 18/99: 80%
- fabbricati con destinazione produttiva e artigianale: 80%
- fabbricati con destinazione direzionale: 50%
- fabbricati con destinazione commerciale: 50%.

2. Gli oneri di cui al comma precedente non sono dovuti in caso mancato aumento del carico urbanistico, quando, cioè, non viene modificata la destinazione d'uso in atto, non viene incrementato il numero delle unità immobiliari, non viene aumentata la superficie utile o il volume esistenti. E' comunque dovuta la quota afferente il costo di costruzione di cui al titolo II del presente regolamento in quanto di natura tributaria.

Art.5 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

1. Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19, cioè quando il fabbricato o una porzione di esso vengono utilizzati in maniera diversa da quello autorizzato nel permesso di costruire o dal certificato di abitabilità o agibilità, ovvero, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (es. atti di proprietà).

2. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a permesso di costruire ovvero a D.I.A. (o S.C.I.A.), fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera a) dell'art.48 della L.R. n.56/77 e s.m.i., che prevede che non è necessaria né D.I.A. (o S.C.I.A.), né permesso di costruire per mutamenti di destinazione d'uso, in assenza di interventi edilizi, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi. In tal caso è necessaria la sola comunicazione al comune di detto mutamento di destinazione d'uso, accompagnata da copia della ricevuta di avvenuta variazione catastale, non essendo tale trasformazione onerosa ai sensi del comma 1 bis del sopra citato art.48.

3. In caso di mutamento della destinazione d'uso è prevista l'applicazione di un contributo pari alla differenza tra l'importo del contributo relativo alla destinazione preesistente e quello relativo alla nuova destinazione.

4. In caso di contestuale intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia" l'onere dovuto sarà quello maggiore tra l'applicazione forfettaria di cui all'art.4 e quella derivante dalla differenza di tariffe di cui al comma precedente.

Art.5-bis – Contributo straordinario art.16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001.

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) 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 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:
- $CSU = 50\% (VTI - VTO) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

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;
- 1,50 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.

Art.6 – Aggiornamento delle tariffe

1. L'aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione deve essere disposto da parte del comune sulla base delle disposizioni regionali. In attesa della loro emanazione viene disposto l'aggiornamento annuale delle tariffe vigenti sulla base della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

TITOLO II

CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.7 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione

1. Ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. è dovuta la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione per ogni intervento subordinato a permesso di costruire. I decreti ministeriali e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
4. Le varianti ai permessi di costruire ed alle D.I.A. (o S.C.I.A.) determinano un ricalcolo del contributo per costo di costruzione nel caso in cui vengano variati i parametri che hanno determinato il calcolo originario (scheda regionale) o l'integrazione del contributo stesso nel caso in cui aumenti l'importo dei lavori eseguiti (computo metrico estimativo).

Art.8 – Misura del contributo

1. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata secondo i seguenti criteri:
 - a) per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996;
 - b) per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - c) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva applicando l'aliquota del 6% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
 - d) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione commerciale applicando l'aliquota del 5% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
 - e) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione direzionale nelle zone A e B di PRGC applicando l'aliquota del 10% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;



f) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione direzionale nelle zone di PRGC diverse dalle A e B applicando l'aliquota del 7% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;

2. Ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali.

3. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi informativi delle Opere Edili pubblicate dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, scontati del 10 % e riferiti al trimestre luglio-settembre dell'anno precedente. Gli uffici preposti controllano i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati sulla base di parametri forfettari forniti dagli ordini per la stima delle parcelle professionali.

Art.9 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base alla D.C.R. n.345-19066 del 10.12.1996 l'aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere applicato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

TITOLO III

NORME COMUNI

Art.10 – Tempo di riferimento

1. I contributi di costruzione sono calcolati con riferimento alla data del rilascio del permesso di costruire, al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o S.C.I.A., nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99. Si intende per data del rilascio quella di sottoscrizione dell'atto di permesso di costruire da parte dell'autorità comunale competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Art.11 – Tempi di pagamento

1. I contributi di costruzione devono essere corrisposti in un'unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della D.I.A. (o S.C.I.A.) o della comunicazione di mutamento d'uso senza opere, quando l'importo dei contributi medesimi non superi i 3.000 euro complessivamente.

2. Quando l'importo dei contributi di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, in quattro rate eguali semestrali, di cui la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. (o S.C.I.A.); la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data del rilascio dell'assenso determinata in conformità all'art.3 che precede; la terza allo scadere dell'anno successivo a tale data; l'ultima al termine del terzo semestre successivo alla data medesima; la rateizzazione non dà luogo a interessi ed il conguaglio è comunque dovuto al termine dei lavori.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda, terza e quarta rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa avente le caratteristiche di cui al successivo art.6 e rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi.

4. La garanzia fidejussoria deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse, dall'art.42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

5. Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate.

6. Le procedure autorizzative semplificate (D.I.A. o S.C.I.A.) che legittimano l'esecuzione di opere che comportano la necessità di corresponsione del contributo di costruzione ed alle quali non sono applicabili i requisiti di gratuità art.17 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., determinano la necessità di procedere al calcolo ed al versamento degli stessi. Pertanto, qualora non autoderminati allegando ricevuta di versamento alla D.I.A. (o S.C.I.A.), si determina l'effetto di interruzione dei

termini di esecutività della procedura di cui al comma 1 dell'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

Art.12 – Caratteristiche e voltura delle garanzie

1. Le garanzie, sotto forma di fideiussorie bancaria o polizza assicurativa, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Deve essere intestata in modo chiaro e preciso alle stesse persone che beneficeranno del rilascio del permesso di costruire;
- b) Deve essere redatta su appositi stampati o su carta intestata dell'Ente Fideiussore e firmata dal suo Legale Rappresentante;
- c) Deve essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.
- d) Deve contenere la seguente dicitura:
"Il contraente per essere svincolato dagli obblighi della presente polizza deve consegnare alla società:
 - l'originale della polizza restituitogli dal Comune garantito, con annotazione di svincolo;
oppure
 - una dichiarazione rilasciata dal Comune garantito che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata".
- e) Deve essere estesa al pagamento delle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art.42 del D.P.R. n. 380/2001 (maggiorazione massima 40%) e quindi contenere una esplicita dicitura che garantisca tale copertura. L'importo delle sanzioni deve essere, quindi, ricompreso nell'importo complessivo garantito.

2. L'eventuale trasferimento della concessione ad altri titolari presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane, in caso contrario, responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Art.13 – Destinazioni d'uso

1. Residenziali:

- a) abitazioni
- b) convivenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

2. Commerciali:

- a) esercizi commerciali di vendita;
- b) esercizi paracommerciali al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;
- c) edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il culto, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese quindi le scuole, le case

di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio-assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;

- d) depositi e magazzini non di vendita;
- e) esercizi commerciali all'ingrosso;
- f) autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;
- g) agenzie immobiliari;
- h) stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- i) impianti di autolavaggio.

3. Turistico-ricettive:

- a) alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar e connesse;

4. Direzionali:

- a) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- b) sedi di grandi società, banche ed istituti;
- c) uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;
- d) attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;
- e) sedi di giornali e periodici;
- f) sedi di rappresentanza;

5. Produttiva artigianale ed industriale:

- a) impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) artigianali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;
- b) impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;
- c) locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli.

6. Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

TITOLO IV

SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.14 – Sanzioni applicabili

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art.42 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; il mancato versamento nei termini stabiliti del contributo dovuto comporta:

- a) l'aumento in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. In caso di rateizzazione, la richiesta di pagamento dei contributi di costruzione ha valore formale di richiesta di pagamento delle rate successive.

Art.15 – Procedure di applicazione delle sanzioni

1. L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità: accertata l'avvenuta scadenza del termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto o l'avvenuto pagamento in ritardo rispetto a tale termine, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative dando giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per presentare la quietanza di pagamento del contributo dovuto e dell'importo sanzionatorio.

2. Decorsi i termini di cui al precedente comma, l'Autorità Comunale procede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente comunale.

TITOLO V

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Art.16 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
2. Per i permessi costruire “gratuiti” ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo è dovuto in misura pari. Per gli altri permessi di costruire “gratuiti” dove non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde esclusivamente al contributo sul costo di costruzione determinato in misura pari.
3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) considerate finite a regola d'arte, fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di “sanatoria” .
4. Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di “sanatoria” detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
5. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare invece “a sanatoria” per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle di cui all'art.13 del Titolo III del presente testo normativo secondo un criterio analogico.
6. Per i permessi di costruire onerosi e “di conservazione”, cioè non in sanatoria, ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (titolo I e titolo II), ma è dovuto nella misura stabilita dall'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i., trattandosi di “sanatoria giurisprudenziale” la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i. per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.