

**REGOLAMENTO COMUNALE N. 314
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 e riduzioni
- Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie
- Articolo 9 - Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività
- Articolo 10 - Interventi residenziali
- Articolo 11 - Interventi non residenziali
- Articolo 12 - Interventi per attività produttive
- Articolo 12 bis - Interventi per attività produttive di tipo innovativo
- Articolo 13 - Interventi per attività commerciali
- Articolo 14 - Interventi per attività turistico - ricettive
- Articolo 15 - Interventi per attività direzionali
- Articolo 16 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio
- Articolo 17 - Destinazioni miste
- Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

Capo II - Della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

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

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

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

Titolo III - Del costo di costruzione

Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

Articolo 31 - Esclusioni

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

Titolo IV - Della restituzione del contributo, delle sanzioni amministrative e dei permessi di costruire in sanatoria

Articolo 34 - Restituzione del contributo

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

Articolo 36 - Permessi di costruire in sanatoria

Titolo V - Disposizioni transitorie

Articolo 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 nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Articolo 2 - Tempo della determinazione del contributo

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività. Il conteggio del contributo dovuto viene effettuato anche considerando gli interventi conclusi nei tre anni precedenti o attivati nei tre anni successivi.

Articolo 3 - Procedimento

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

2. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il prospetto della determinazione del contributo. Tale prospetto deve ritenersi approvato, salva diversa determinazione del Comune, notificata al richiedente entro il termine per il rilascio del permesso di costruire, ovvero entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

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 in fase di rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

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 d'inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

3. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati - nonché dell'eventuale contributo di cui all'art. 12, comma 2 - superi il valore di Euro 5.000,00, l'interessato 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 dal rilascio, la terza entro dodici mesi dal rilascio, la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire.

4. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma dei due contributi sopra specificati, relativo ad opere oggetto di segnalazione certificata di inizio attività superi la somma di Euro 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate eguali; la prima rata da versare entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento, la seconda entro sei mesi dal pagamento della prima rata, la terza entro dodici mesi dal pagamento della prima rata, la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre diciotto mesi dal pagamento della prima rata.

4bis. Le procedure di pagamento rateizzato, nonché i contributi straordinari afferenti gli interventi in deroga a prevalente destinazione residenziale di cui ai suddetti commi 3 e 4, potranno, altresì, riguardare richieste di monetizzazione di aree per servizi pubblici, purché relative ad importi superiori ad Euro 5.000,00.

5. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

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

7. Nel caso di rateizzazione, il pagamento dei contributi di cui sopra deve essere garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice.

8. L'importo oggetto della polizza deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e/o delle eventuali monetizzazioni/contributi straordinari, comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale vigente alla data di determinazione del contributo.

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

10. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della polizza fideiussoria a carico del nuovo obbligato principale, salvo accordi diversi tra le parti, se accettati dal Comune.

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 A, B, C, D ed E (pubblicate sul sito web del Comune), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1 è annualmente adeguato all'intervenuto aumento 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 ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Articolo 6 – Esclusioni e riduzioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17.
2. Ai fini delle riduzioni previste dall'articolo 17, comma 4bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si applica, per i soli interventi di ristrutturazione edilizia, il coefficiente riduttivo pari a 0,5, ad eccezione degli interventi per attività turistico-ricettive per le quali si applicano i relativi coefficienti di cui alla tabella C allegata alla Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte n. 179/CR 4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i..

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 Regione Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,5 - ad eccezione degli interventi per attività turistico-ricettive per le quali si applica il coefficiente relativo ad interventi di ristrutturazione, di cui alla tabella "C" allegata alla Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte n.179/CR 4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i. - ai valori tabellari di entrambe le destinazioni d'uso.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1 bis, considerando le eventuali attività edilizie legittimamente realizzate nei tre anni precedenti.
4. Si richiamano, infine, le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosa ai sensi del precedente articolo 7, comma 1, comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,5 - ad eccezione degli interventi per attività turistico-ricettive per le quali si applica il coefficiente relativo ad interventi di ristrutturazione, di cui alla tabella "C" allegata alla Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte n.179/CR 4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i. - ai valori tabellari di entrambe le destinazioni d'uso, più la corresponsione del contributo, se dovuto, per la ristrutturazione considerando la nuova destinazione.
2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.
3. Si richiamano, infine, le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

1. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti relative al precedente comma si applicano le tariffe sulla base delle quali era stato rilasciato il titolo originario. Fanno eccezione le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali di cui alla Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, per le quali 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.

Articolo 10 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è dovuto se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori standard o di opere di urbanizzazione, ed è calcolato sulla base del volume dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda di pavimento (S.L.P) per l'altezza convenzionale di metri 3,00 in conformità alle citate tabelle A e C. In caso di altezze utili superiori a metri 3,50 il volume è calcolato con riferimento all'altezza media reale.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il volume di cui al precedente comma 1 è computato, esclusivamente, sulla base dell'eventuale S.L.P. oggetto di incremento. Al contributo si applicano le riduzioni di cui all'articolo 6.
3. Nelle ipotesi di interventi caratterizzati da modesta entità, e cioè che comportino un ridotto carico aggiuntivo di popolazione e, pertanto, un incremento non superiore a metri quadrati

100,00 di S.L.P., il contributo si applica nella misura di un terzo del contributo sintetico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stimato per le zone di espansione dalle tabelle parametriche della Regione Piemonte, adeguato al parametro del Comune ed aggiornato.

4. Sono considerati interventi residenziali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Residenza (1) e con la dizione Attività terziarie (5), limitatamente a quelle previste alla lettera A1 (studi professionali), purché relative ad unità immobiliari che conservino i requisiti propri delle abitazioni e che non superino metri quadrati 200,00 di S.L.P.. Si considerano requisiti propri di un'abitazione la presenza di un locale di almeno metri quadrati 14,00 e di un servizio igienico con le dimensioni minime pari a quelle legittimamente preesistenti per l'uso residenziale.

Articolo 11 - Interventi non residenziali

1. Per gli interventi di nuova costruzione non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della S.L.P. dell'intervento.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo è computato, con le riduzioni di cui all'articolo 6, esclusivamente sulla base della eventuale S.L.P. oggetto di incremento.

Articolo 12 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi di nuova costruzione per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle citate tabelle B e C, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 12 bis; il contributo per gli interventi di ristrutturazione è calcolato con le modalità di cui all'articolo 11, comma 2, applicando le riduzioni di cui all'articolo 6.

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 all'incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

3. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Per gli interventi di cui al presente articolo caratterizzati da modesta entità, e cioè di S.L.P. non superiore a metri quadrati 400,00, il contributo è pari alla metà di quello dovuto per le zone di nuovo impianto in base alle tabelle della Regione Piemonte, adeguato al parametro del Comune ed aggiornato.

5. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Attività produttive (3), nonché con la dizione Attività terziarie (5), limitatamente al punto A4 (attività associative e culturali), compresi gli istituti religiosi senza scopo di lucro, nonché con

la dizione Centri di Ricerca (8).

6. Sono altresì ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive le case di cura private, le residenze per anziani, ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con enti pubblici.

7. Sono, infine, ricondotti alla disciplina degli interventi per attività produttive gli impianti sportivi ordinariamente destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali gli stadi e i palazzetti dello sport.

8. Per gli interventi edilizi soggetti al pagamento del contributo di costruzione da attuarsi all'interno del comprensorio industriale "Pescarito-ambito Lavazza" di cui alla variante parziale al P.R.G.C. n. 310, si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'elaborato i) della variante medesima "Norme specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito-ambito Lavazza" relative alle N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente, al Regolamento edilizio, al Regolamento comunale in materia di contributo di costruzione e al Regolamento del verde pubblico e privato del Comune di Torino".

Articolo 12 bis - Interventi per attività produttive di tipo innovativo

1. Sono considerati interventi per attività produttive di tipo innovativo, ai fini del presente regolamento, le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione, indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Attività produttive (3) sotto la lettera A1.

2. Il contributo per tale tipo di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali di cui alle citate tabelle A e C, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Articolo 13 - Interventi per attività commerciali

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

2. Sono considerati interventi per attività commerciali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Attività commerciali (4), con la dizione Attività terziarie (5) limitatamente a quelle sotto la lettera A2, a quelle indicate sotto la lettera A1 (studi professionali) non previste dal precedente articolo 10, comma 4, nonché alle attività di servizi privati non convenzionate con enti pubblici.

3. Sono, altresì, considerati interventi per attività commerciali, ai solo fini del presente regolamento, i locali nei quali si esercita l'attività di vendita al dettaglio per corrispondenza, televisione, o altri sistemi di comunicazione quali, ad esempio, il telefono o internet (e-commerce), nonché i magazzini e i locali finalizzati alle operazioni di imballo delle merci, sempre che utilizzati in maniera prevalente per tali funzioni. Il contributo per tale tipo di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali di cui alle citate tabelle A e C,

con l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Articolo 14 - Interventi per attività turistico-ricettive

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico-ricettive è calcolato sulla base delle citate tabelle A e C.
2. Sono considerati interventi per attività turistico-ricettive, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Attività turistico-ricettive (2) fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12, comma 6, con la dizione Attività espositive, congressuali e fieristiche (6), con la dizione Attività per lo spettacolo (11), compresi i cinema, i teatri, le discoteche e le sale da ballo, gli impianti per l'impiego del tempo libero e gli impianti per la pratica sportiva che non rientrino nell'ipotesi di cui al precedente articolo 12, comma 7.

Articolo 15 - Interventi per attività direzionali

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle citate tabelle A e C.
2. Sono considerati interventi per attività direzionali, ai fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle N.U.E.A. del P.R.G.C., all'articolo 3, con la dizione Attività terziarie (5), limitatamente a quelle indicate alla lettera B.

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

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

Articolo 17 - Destinazioni miste

1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.
2. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla destinazione principale. Nel caso in cui la destinazione accessoria sia di tipo residenziale tale disposizione si applica a condizione che sia prodotto vincolo notarile, registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, con il quale risulti che le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Articolo 18 - Riduzione per dismissione di aree a standard

1. Quando siano cedute gratuitamente, assoggettate all'uso pubblico ovvero monetizzate, in conformità alle previsioni del P.R.G.C., aree per standard di servizi, il contributo è calcolato, secondo quanto previsto al presente Capo I, al netto della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree previsto nelle tabelle parametriche regionali.
2. Il contributo è calcolato sulla base delle citate tabelle D ed E.

CAPO II - DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 19 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli 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, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica deliberazione della Giunta Comunale, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi articoli 24 e 25, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Articolo 20 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

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

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
2. La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10% 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. La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole: "Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 del Codice Civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune."

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

Articolo 22 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21 e s.m.i.. Sono inoltre applicabili le riduzioni del contributo di cui al comma 3 dell'articolo 10 del presente Regolamento, per gli interventi caratterizzati da modesta entità con incremento di superficie lorda di pavimento non superiore a 100 metri quadrati per ogni unità immobiliare.
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

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

Articolo 24 - Piani esecutivi convenzionati

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. La Giunta Comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.
4. Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dall'articolo 21 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere calcolato 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 alla data di presentazione delle segnalazioni certificate 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 alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.
7. Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere rilasciate le polizze fidejussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste ai precedenti articoli 4 e 21.

Articolo 25 - Permessi di costruire convenzionati

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

Articolo 26 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

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

Articolo 27 - Edilizia economica e popolare

1. Nelle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, il contributo, disciplinato nel rispetto della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662, articolo 3 comma 63, è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione pari a 0,7 per gli interventi residenziali eseguiti in diritto di superficie, pari a 0,8 per gli interventi residenziali eseguiti su aree in proprietà, pari a 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, n. 380, articolo 17 comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto al Titolo II, Capo I del presente regolamento con applicazione del coefficiente di riduzione pari a 0,8.

Articolo 28 - Piani per insediamenti produttivi

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

Articolo 29 - Agevolazioni

1. L'Allegato Energetico Ambientale 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, deve presentare una apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti progettuali richiesti dall'Allegato Energetico Ambientale 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 polizza fideiussoria 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 oltre agli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di quattro anni.

TITOLO III - DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 30 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Articolo 31 - Esclusioni

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

Articolo 32 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9 e con riferimento all'allegata tabella G.

2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

3. Il 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 non di lusso: 5 %;
- edifici di interesse turistico di lusso: 6 %;
- ristrutturazione di edifici commerciali esistenti: 5 %;
- edifici commerciali di nuova realizzazione: 5 % per i primi metri quadrati 1000,00 di S.L.P.;
- edifici commerciali di nuova realizzazione: 10 % per la quota di S.L.P. superiore a metri quadrati 1000,00;
- interventi commerciali in deroga al vigente P.R.G.C.: 10 %;
- edifici per Attività terziarie limitatamente a quelle di cui all'articolo 3, lettera A2, delle N.U.E.A. del P.R.G.C. : 5 %;
- edifici per il commercio a distanza di cui all'art. 13 comma 3 del presente regolamento: 5%;
- edifici a carattere direzionale: 10 %.

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 articolo 23, la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computata sul costo documentato dell'intervento nella misura del 5% per gli interventi riconducibili ad attività commerciale e nella misura del 50% del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'articolo 12 comma 3 per gli interventi riconducibili all'attività produttiva.

Articolo 33 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti il contributo per il costo di costruzione è determinato in relazione all'intero intervento calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 32, con esclusione dell'aliquota commerciale maggiorata.

2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.

3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione.

4. Ai fini delle riduzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17, comma 4bis, ad esclusione dei casi interessati da varianti urbanistiche e deroghe, anche conseguenti a norme regionali, si applica :

- per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione, come da D.C.R. Regione Piemonte 21 giugno 1994, n. 817-9294 e s.m.i., nonché come dal successivo Comunicato del competente Assessore (BURP n. 15 del 16 aprile 1997);
- per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a destinazione commerciale, direzionale e turistico-ricettiva una riduzione del 20% al contributo per il costo di costruzione determinato ai sensi dei commi precedenti.

TITOLO IV - DELLA RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 34 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione corredata da idonea documentazione attestante la mancata realizzazione degli interventi stessi.

2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del Titolo II, Capo II del presente regolamento.

4. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

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

1. Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel caso di ritardo nel versamento del contributo, sono dovuti:

- a) per un ritardo fino a 120 giorni un aumento del 10 % del contributo;
- b) per un ritardo da 121 a 180 giorni un aumento del 20 % del contributo;
- c) per un ritardo da 181 a 240 giorni un aumento del 40 % del contributo.

2. Le sanzioni di cui al comma precedente, non sono tra loro cumulabili.

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

4. Decorsi inutilmente i termini di cui alla lettera c del comma 1, il Comune procede in via coattiva al recupero del contributo e delle relative sanzioni.

Articolo 36 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o segnalazione certificata 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.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 37 - Disposizioni transitorie

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

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

3. Restano fatte salve eventuali modalità di applicazione, in regime transitorio, introdotte dalle deliberazioni di approvazione delle revisioni del presente regolamento.

Allegati:

- F Soppresso.
- G Costo costruzione edifici residenziali.
 - a Aliquote e parametri (tabella).
 - b Sviluppo applicativo (tabella).

Per le tabelle A, B, C, D ed E fare riferimento agli aggiornamenti pubblicati nel sito del Comune di Torino alla pagina **<http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/tariffe.shtml>**

Disciplina del contributo di costruzione - Tabella G / a										
ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI										
Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di concessione (1)	
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri		Definizione	Parametri
I - V	A1	5%	Unifamiliare bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C1	0,90	if < 1 mc./mq.	D1 1,10
VI - VIII	A2	6%							1 < if < 2 mc./mq.	D1 1,00
IX - X	A3	8%	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (articolo 18, legge 22 ottobre 1971, n. 865)	C2	1,00	if > 2 mc./mq.	D1 1,10
XI	A4	12%								

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'articolo 4 D.M. 10 maggio 1977.

Disciplina del contributo di costruzione - Tabella G / b											
SVILUPPO APPLICATIVO (*)											
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6	
7=1x2x3x6											
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,0	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1,10	5,00	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00
				A2 = 6				5,94			5,40
				A3 = 8				7,92			7,20
				A4 = 12				11,88			10,80
	Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5	5,50				5,00			
			A2 = 6	6,60				6,00			
			A3 = 8	8,80				8,00			
			A4 = 12	12,00				12,00			
Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %		Indice fondiario		%		Indice fondiario	
1		2		3		4		5=1x2x3x4		6	
7=1x2x3x6											
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1 = 0,90	A1 = 5	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	1,10	5,44	1 mc.7 mq. < if < 2 mc./mq.	1,00	5,00
				A2 = 6				6,53			5,94
				A3 = 8				8,71			7,92
				A4 = 12				12,00			11,88
	Fuori perimetro	C2 = 1,00	A1 = 5	6,05				5,50			
			A2 = 6	7,26				6,60			
			A3 = 8	9,68				8,80			
			A4 = 12	12,00				12,00			

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono riportati rispettivamente a 5 e 12.