



CITTA' DI ASTI
Settore Urbanistica e
Attività Produttive

*Disciplina
concernente la
determinazione del
contributo
di costruzione*

DUEMILADICIANNOVE

Allegato al R. E. C.

Disciplina concernente la determinazione del contributo di costruzione

Approvata con la
D.C.C. n. ... del .../.../2019

Indice

Principale normativa vigente in materia di contributo di costruzione

Titolo I – Contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

- Articolo 1 – Onerosità delle trasformazioni edilizie ed utilizzo dei proventi dei titoli abilitativi edilizi
- Articolo 2 – Misura del contributo e parametri
- Articolo 3 – Tempo di riferimento
- Articolo 4 – Tempi di pagamento, rateizzazione e garanzie
- Articolo 5 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e determinazione degli oneri di urbanizzazione nelle convenzioni o nelle norme degli Strumenti Urbanistici Esecutivi
- Articolo 6 – Voltura delle garanzie fideiussorie
- Articolo 7 – Destinazione d'uso
- Articolo 8 – Edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi
- Articolo 9 – Territorio agricolo
- Articolo 10 – Utilizzo del territorio per attività producenti carico sulle infrastrutture
- Articolo 11 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Titolo II – Contributo commisurato al costo di costruzione

- Articolo 12 – Determinazione, applicazione ed aggiornamento del contributo commisurato al costo di costruzione
- Articolo 13 – Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

§

Allegato

TABELLE PARAMETRICHE APPLICATIVE

Principale normativa vigente in materia di contributo di costruzione

Principale normativa di livello nazionale

- D.M. 10/05/1977, n. 801, "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"
- L. 24/03/1989, n. 122 e s. m. e i., "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393"
- D.M. Lavori Pubblici 20/06/1990, "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia"
- D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s. m. e i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- L. 01/08/2003, n. 206, "Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo"
- L. 11/11/2014, n. 164 e s. m. e i., "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive"
- L. 11/12/2016, n. 232, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017 - 2019"

Principale normativa di livello regionale

- L.R. 05/12/1977, n. 56 e s. m. e i., "Tutela ed uso del suolo"
- L.R. 08/07/1999, n. 19 e s. m. e i., "Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, (Tutela ed uso del suolo)"
- L.R. 14/07/2009, n. 16, "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- D.C.R. n. 179/CR – 4170 del 26/05/1977

Titolo I

Contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

Articolo 1 – Onerosità delle trasformazioni edilizie ed utilizzo dei proventi dei titoli abilitativi edilizi

1 La vigente normativa in materia dispone che il rilascio del permesso di costruire – o di analogo titolo abilitativo edilizio oneroso – comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2 L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, è stabilita mediante deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione Piemonte fissa per classi di comuni.

3 Nel rispetto della legge, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dalla vigente normativa in materia sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.

4 Secondo la vigente normativa regionale in materia, la Regione Piemonte stabilisce le tabelle parametriche con le relative norme di applicazione e determina le aliquote ed il costo di costruzione per i nuovi edifici. I comuni recepiscono, con propria deliberazione consigliare, tali disposizioni per la determinazione del contributo di costruzione commisurato alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, da applicare agli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo oneroso.

5 La realizzazione degli interventi per l'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita su immobili ricompresi dal Piano Commerciale Comunale negli *Addensamenti commerciali "A3"*, come definiti dalle norme vigenti, è soggetta alla corresponsione di extraoneri per un importo pari al 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione da destinare ad uno specifico fondo per la valorizzazione ed il sostegno del piccolo commercio.

6 La suddetta corresponsione di extraoneri può essere soddisfatta anche mediante la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione, da parte degli operatori commerciali, specificatamente indicate dai competenti Uffici, nel rispetto della vigente normativa in materia di contratti pubblici, purché finalizzate alla valorizzazione ed al sostegno del piccolo commercio.

7 Quando ricorrano i casi previsti, si applicano le norme di legge relative alla riduzione ed all'esenzione dalla corresponsione del contributo di costruzione.

8 Allo scopo di incentivare il lavoro e di facilitare la ripresa dell'economia locale, relativamente agli interventi edilizi di nuova costruzione ed ampliamento, di fabbricati con destinazione d'uso produttiva ed ubicati nelle aree che il vigente P.R.G.C. classifica quali "Aree produttive", il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione è ridotto del 20% (venti per cento).

Detta riduzione è riservata esclusivamente agli imprenditori che si impegnino formalmente:

- ad insediare in tali fabbricati la propria attività produttiva e a mantenerla per almeno cinque anni dalla data del certificato di agibilità;
- a non alienare per detto termine, gli immobili se non ad altro soggetto imprenditore nelle stesse condizioni e che assuma analogo impegno.

9 Nel caso in cui il richiedente il permesso di costruire sia una società di leasing, i requisiti soggettivi e l'impegno devono essere riferiti all'imprenditore locatario.

Articolo 2 – Misura del contributo e parametri

1 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato utilizzando i valori parametrici stabiliti dalle tabelle allegate alla presente Disciplina, redatte sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissati dalla Regione Piemonte nonché sulla scorta delle deliberazioni/determinazioni assunte dagli Organismi dell'Amministrazione Comunale.

2 I parametri a cui applicare i valori parametrici stabiliti dalle tabelle sono:

- il volume di progetto [Vp] per la destinazione residenziale,
- la superficie lorda di pavimento [Slp] per le destinazioni non residenziali,
- la superficie coperta [Sc] per le tettoie pertinenziali ad edifici con qualunque destinazione d'uso, destinate a deposito di merci, a ricovero di automezzi,

come definiti dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente ovvero nei casi previsti dalla legge, dal Regolamento Edilizio Comunale.

3 Il contributo per tutte le destinazioni d'uso c.d. "accessorie" (residenziali comprese) è anch'esso commisurato alle superfici lorde di pavimento, con l'esclusione delle murature perimetrali.

4 Gli interventi edilizi per i quali la legge prescrive l'ottenimento di titoli abilitativi gratuiti, non possono, in ogni caso, prevedere la corresponsione del contributo di costruzione.

5 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene corrisposto mediante un bonifico su conto corrente; l'attestazione dell'avvenuto pagamento deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire ovvero alla presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività (S.C.I.A.).

Articolo 3 – Tempo di riferimento

1 Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento alla data dell'ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio, così come definito dalla normativa vigente, con i criteri in vigore in quel momento.

2 Il mancato utilizzo, totale o parziale, del titolo abilitativo edilizio comporta la restituzione della quota di contributo di costruzione corrispondente a quanto non realizzato, previa richiesta formale del titolare avente diritto.

3 La restituzione della quota di contributo di costruzione occorre anche quando il titolo edilizio è stato annullato dal Comune con un provvedimento di annullamento in via di autotutela ovvero per vizio di legittimità accertato in giudizio.

4 Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia di analogo titolo abilitativo edilizio.

Articolo 4 – Tempi di pagamento, rateizzazione e garanzie

1 Qualora il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non superasse l'importo di 2600 € (duemilaseicento euro), esso è corrisposto in un'unica soluzione da versare al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o analogo titolo abilitativo edilizio.

2 Nel caso in cui l'importo del contributo stesso superasse i 2600 € (duemilaseicento euro), il pagamento, a seguito della formale richiesta del titolare, può essere rateizzato in quattro rate semestrali di pari importo, di cui:

- la prima rata deve essere versata all'atto del rilascio del permesso di costruire oppure all'atto della presentazione della S.C.I.A. o analogo titolo abilitativo edilizio,
- La seconda allo scadere del primo semestre successivo,
- la terza allo scadere dell'anno successivo,
- la quarta ed ultima, al termine del terzo semestre successivo.

3 L'importo delle tre rate residue del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è garantito da una fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, maggiorata di una percentuale pari al 10% (dieci per cento) 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.

4 Relativamente ai permessi di costruire rilasciati "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione non può essere rateizzato trattandosi di sanzione amministrativa e pertanto, deve essere conferito in un'unica soluzione.

5 La sanzione amministrativa relativa a permessi di costruire in sanatoria ovvero per opere realizzate in assenza di S.C.I.A. o analogo titolo abilitativo edilizio, è corrisposta in un'unica soluzione, all'atto del rilascio del titolo medesimo.

Articolo 5 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e determinazione degli oneri di urbanizzazione nelle convenzioni o nelle norme degli strumenti urbanistici esecutivi

1 L'intestatario di un titolo abilitativo edilizio in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo oppure di un permesso di costruire convenzionato o a seguito dell'accoglimento, da parte del Comune, di una specifica richiesta, può assumere obbligazioni rivolte all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo – totale o parziale – del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Per opere di urbanizzazione particolarmente complesse ed onerose, il Comune può valutare, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, se porre a scomputo, in tutto o in parte, anche il contributo commisurato al costo di costruzione.

2 Le opere di urbanizzazione a scomputo vanno considerate nel loro "valore lordo", comprensivo del costo delle opere, di tutte le spese tecniche per la progettazione esecutiva, per la direzione dei lavori, per la sicurezza, per il collaudo (ad esclusione dell'I.V.A.) e quant'altro configurabile come costo effettivo (interferenze, imprevisti, ecc.).

3 Il costo di realizzazione delle opere a scomputo è determinato con l'impiego del prezziario regionale vigente al momento della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione o di analisi opportunamente documentate.

4 Nel rispetto della legge, le obbligazioni assunte dall'intestatario del titolo abilitativo possono riguardare tutti gli utilizzi degli oneri di urbanizzazione previsti dal secondo comma del precedente articolo 1 della presente Disciplina.

5 La convenzione tra il proponente di uno strumento urbanistico esecutivo ed il Comune ovvero l'atto unilaterale d'obbligo (in caso di titoli abilitativi edilizi non convenzionati) disciplinano, nel rispetto della legge, lo scomputo del contributo di costruzione, articolando nel tempo, nei casi in cui risulti necessario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

6 Le fideiussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione devono garantire la totalità degli obblighi medesimi, con riferimento all'intero strumento, anche in caso di rilascio dei permessi di costruire graduato nel tempo, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di convenzionamento urbanistico, sono prestate all'atto della stipula della convenzione tra il proponente lo strumento urbanistico esecutivo ed il Comune o della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo e sono aggiornate, se necessario, all'atto della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a scomputo.

7 La somma garantita dalla fideiussione anzidetta è pari all'importo degli oneri di urbanizzazione determinati tabellarmente e maggiorata del 30% (trenta per cento) a copertura degli eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo nonché delle spese destinate a gravare sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.

Articolo 6 – Voltura delle garanzie fideiussorie

1 Nel caso di trasferimento di immobili interessati da titoli abilitativi onerosi, il nuovo titolare assume a proprio carico le garanzie fideiussorie a carico del precedente titolare.

2 Nel caso in cui tale assunzione non avvenga, il precedente titolare rimane responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 7 – Destinazioni d'uso

1 La destinazione d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare, è quella prevalente in termini di superficie utile.

2 Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, tale da comportare l'assegnazione dell'immobile medesimo ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate dalla vigente normativa regionale in materia e precisamente:

- *residenziale,*
- *produttiva, industriale o artigianale,*
- *commerciale,*
- *turistico - ricettiva,*
- *direzionale,*
- *agricola.*

3 Nel rispetto della legge, le destinazioni d'uso per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione sono definite dal P.R.G.C. vigente.

4 Le destinazioni d'uso c.d. "accessorie" sono quelle relative ai locali che, per la loro natura ausiliaria, sono legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà, rispetto alla costruzione principale, non utilizzabili autonomamente e di dimensioni modeste, pertinenti e complementari con le unità immobiliari aventi destinazione d'uso principale, costituenti "Sap" ai sensi dell'articolo 3, comma 6.2, N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

5 Qualora siano realizzati interventi edilizi in immobili comprendenti diverse destinazioni d'uso, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione si determina con riferimento a ciascuna destinazione.

6 In tutti gli interventi in cui si configura il cambio di destinazione d'uso, il contributo dovuto per gli oneri afferenti la classe della nuova destinazione e quello della destinazione d'uso in atto, deve essere calcolato complessivamente tra primaria e secondaria urbanizzazione, con eventuale compensazione derivante da tale modalità di calcolo

7 Ai sensi della vigente normativa in materia, qualora le destinazioni d'uso di costruzioni od impianti, destinati ad attività industriali/artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi nonché di quelle nelle zone agricole, vengano, comunque, modificate 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 dell'intervenuta variazione.

Articolo 8 – Edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi

1 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativo ad interventi di edilizia economica e popolare ed a piani per insediamenti produttivi è determinato, nel rispetto della legge, in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile.

2 In ogni caso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non può mai risultare inferiore al valore derivante dall'applicazione dei relativi valori parametrici stabiliti dalle tabelle allegate alla presente Disciplina, con l'applicazione, nei casi previsti, dei parametri di riduzione stabiliti dalla legge o da deliberazioni di enti sovraordinati.

3 Quando ricorrano i casi previsti, si applicano le norme di legge relative alla riduzione del contributo di costruzione.

4 Il Comune può stabilire a favore di soggetti che si impegnino a concedere in locazione unità residenziali a canoni convenzionati, condizioni particolari nell'assolvimento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 9 – Territorio agricolo

1 Nel territorio agricolo comunale e specificatamente, nelle zone che il Piano Regolatore Generale Comunale in vigore classifica "Aree agricole" (articolo 27, N.T.A.) e nelle parti del territorio agricolo che il P.R.G.C. assoggetta a specifica "tutela paesistica", anche derivante dalla natura boschiva dell'area (articolo 11, comma 2, N.T.A.), sono esenti dal contributo di costruzione gli interventi edilizi – ivi comprese le residenze – degli imprenditori agricoli professionali (a titolo principale), in funzione della conduzione del fondo.

2 Sono altresì esenti dal contributo di costruzione gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, disciplinata dalle vigenti norme in materia, realizzati da imprenditori agricoli professionali.

3 Gli interventi edilizi relativi alla costruzione di strutture ed attrezzature, di pertinenza di azienda agricola, quali stalle, fienili, concimaie, cantine di vinificazione, enoteche, magazzini, depositi derrate, porticati, tettoie, rimesse mezzi agricoli, silos, essiccatoi, frantoi, celle frigorifere, serre fisse, ecc., sono esenti dal contributo di costruzione qualora siano realizzati dagli imprenditori agricoli professionali, in funzione della conduzione del fondo.

4 Il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati già rurali – residenziali e di servizio – di imprenditori agricoli professionali è di norma oneroso, fatto salvo gli specifici casi disciplinati dalla vigente normativa regionale in materia.

5 Gli interventi edilizi da realizzare da parte di imprenditori agricoli non professionali a titolo principale determinano l'onerosità del titolo abilitativo edilizio.

6 Quando gli interventi edilizi nel territorio agricolo danno luogo all'onerosità del titolo abilitativo edilizio, tanto per gli edifici residenziali quanto per i fabbricati pertinenziali di servizio, il contributo di costruzione è dovuto secondo la presente Disciplina.

7 Ai fabbricati produttivi agricoli, quando non siano realizzati da imprenditori agricoli professionali (a titolo principale), si applica l'onere previsto per la destinazione produttiva agricola di cui alla specifica tabella parametrica.

Articolo 10 – Utilizzo del territorio per attività producenti carico sulle infrastrutture

1 Gli interventi che prevedono l'utilizzo del territorio per la realizzazione, all'aperto, di superfici attrezzate per lo svolgimento di specifiche attività ricreative e sportive, di specifiche attività di esposizione e di vendita di beni e di specifiche attività di stoccaggio di materiali, comportanti una significativa trasformazione dell'ambiente naturale (realizzazione di un fondo pavimentato o di opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno e metallo), producono carico sulle infrastrutture pubbliche e sono onerosi.

2 Il contributo di costruzione relativo agli interventi descritti al comma che precede, che siano oggetto di permesso di costruire o di S.C.I.A. o di analogo titolo abilitativo edilizio, è determinato con riferimento alla superficie oggetto di intervento, con riferimento ai valori parametrici definiti dalla presente Disciplina.

3 Dal calcolo per la determinazione della superficie oggetto di intervento sono escluse le superfici facenti parte dell'area utilizzata per le attività definite al primo comma, che siano mantenute ad uso agricolo o genericamente, a verde non attrezzato.

Articolo 11 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1 Nel rispetto delle norme di legge finalizzate ad agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero ed il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato così come segue.

- o a) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di edifici di qualsiasi destinazione d'uso, utilizzando i valori parametrici previsti dalle tabelle allegate alla presente Disciplina, con un coefficiente di riduzione pari al 65% (sessantacinque per cento) per le aree di categoria "A" e "B" e pari al 50% (cinquanta per cento) per tutte le altre aree.
- o b) Per gli interventi di ampliamento e di densificazione di edifici di qualsiasi destinazione d'uso (non esenti ai sensi di legge), utilizzando i valori parametrici previsti dalle tabelle allegate alla presente Disciplina, con un coefficiente di riduzione pari al 45% (quarantacinque per cento) per le aree di categoria "B" e pari al 30% (trenta per cento) per tutte le altre aree.
- o c) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di edifici di qualsiasi destinazione d'uso, che comportino anche il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso in atto, sommando, per le porzioni interessate dal mutamento di destinazione, al contributo calcolato secondo le indicazioni della precedente lettera a) la differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto, a condizione di non superare, complessivamente, il 70% (settanta per cento) dell'onere della nuova destinazione calcolata per intero.

2 L'onerosità o meno, dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, eventualmente anche in assenza di opere edilizie connesse, è stabilito dalla vigente normativa regionale in materia.

3 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è definito dalla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto.

4 Il titolare è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo dovuto, se positivo.

Titolo II

Contributo commisurato al costo di costruzione

Articolo 12 – Determinazione, applicazione ed aggiornamento del contributo commisurato al costo di costruzione

1 La vigente normativa in materia dispone che il rilascio del permesso di costruire – o di analogo titolo abilitativo edilizio oneroso – comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2 Quando ricorrano i casi previsti, si applicano le norme di legge relative alla riduzione ed all'esenzione dalla corresponsione del contributo di costruzione.

3 Il Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici del 10/05/1977 ha stabilito in origine i criteri, le modalità nonché il procedimento ed il prospetto per la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici.

4 Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione Piemonte, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia ed adeguato annualmente dall'Amministrazione Comunale, mediante determinazione del dirigente preposto, in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice I.S.T.A.T. generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

5 Gli interventi che prevedono l'utilizzo del territorio per attività che producono carico sulle infrastrutture pubbliche, definiti nel precedente articolo 10, sono soggette al contributo commisurato al costo di costruzione, ferme restando le norme di legge relative alla sua eventuale riduzione o esenzione.

6 Le varianti alle previsioni progettuali relative a titoli abilitativi edilizi onerosi, comportano il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione relativo alle opere oggetto di variazione rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo originario, anche nel caso in cui per tali varianti non debba essere versato un contributo integrativo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 13 – Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1 Nel rispetto della legge, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo i seguenti criteri.

- A) Per gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale o mista in cui le consistenze di destinazione non residenziali non superano il 25% (venticinque per cento) delle consistenze a destinazione residenziale, si procede mediante calcolo parametrico, utilizzando il modello previsto dalle norme vigenti.
- B) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di edifici esistenti a destinazione residenziale, si procede applicando l'aliquota

del 5% (cinque per cento) su 1/3 (un terzo) del costo dell'intervento edilizio determinato mediante computo metrico estimativo, fermo restando, in ogni caso, che l'importo del contributo così determinato risulti inferiore almeno del 10% (dieci per cento) rispetto all'importo ottenuto utilizzando le modalità previste per gli edifici di nuova costruzione di pari consistenze.

- C) Per gli edifici di nuova costruzione a destinazione non residenziale o per le porzioni di edifici a destinazione mista che eccedono il 25% (venticinque per cento) delle consistenze a destinazione residenziale, si procede applicando le aliquote di seguito riportate sul costo di costruzione determinato mediante computo metrico estimativo:
 - per la destinazione commerciale (per la sola superficie di vendita): aliquota fissa del 5% (cinque per cento);
 - per la destinazione direzionale: aliquota variabile dal 7% (sette per cento) al 10% (dieci per cento) secondo la tabella seguente:

ENTITA'		UBICAZIONE		TOTALI	
Classi	param.	Zone	param.	Casi	param.
a/1<500mq	1.00	b/1 propria	1.00	a/1xb/1	1.00
				a/1xb/2	1.15
a/2>500mq	1.20	b/2 mista	1.15	a/2xb/1	1.20
				a/2xb/2	1.38

detti parametri di incremento sono da applicare all'aliquota minima del 7% (sette per cento);

- per la destinazione turistica, ricettiva e sportiva: aliquota fissa del 4% (quattro per cento);
- per i fabbricati agricoli ed i locali accessori di pertinenza di qualunque tipo di destinazione nonché per le autorimesse non legate con vincolo pertinenziale ai sensi delle norme vigenti: aliquota fissa del 5% (cinque per cento).

2 Per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali è possibile utilizzare, alternativamente, sia il prospetto tabellare e sia il computo metrico estimativo con l'aliquota fissa del 5% (cinque per cento).

3 Ai sensi della vigente normativa in materia, la quota di contributo afferente al costo di costruzione non è dovuta per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività produttive, industriali od artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.

4 Ai sensi della vigente normativa in materia, la quota di contributo afferente al costo di costruzione è dovuta in misura non superiore al 10% (dieci per cento) del costo documentato di costruzione dei fabbricati o degli impianti destinati ad attività turistiche, ricettive, commerciali, direzionali ed allo svolgimento di servizi.

5 Per gli interventi che prevedono l'utilizzo del territorio per attività che producono carico sulle infrastrutture pubbliche definite nel precedente articolo 10, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato

nella misura del 4% (quattro per cento) del costo dell'intervento calcolato mediante un computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezzario regionale in vigore.

6 Il costo di costruzione determinato, attraverso il sistema sintetico o tabellare, è applicato alle superfici oggetto di intervento al netto dei muri perimetrali e dei muri di divisione interna.

7 Il contributo commisurato al costo di costruzione, nei casi in cui risulti dovuto, si applica al costo di tutte le opere oggetto del titolo abilitativo.

8 Nei casi in cui si renda necessario, il computo metrico estimativo è redatto da un tecnico abilitato, utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della sua redazione ed è controllato dal Comune.

9 Il pagamento del contributo per il costo di costruzione è effettuato integralmente all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A. o di analogo titolo abilitativo edilizio e viene corrisposto mediante un bonifico su conto corrente; l'attestazione dell'avvenuto pagamento deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire ovvero alla presentazione della S.C.I.A.

10 E' ammesso il pagamento di una quota pari al 80% (ottanta per cento) del contributo dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A. o di analogo titolo abilitativo edilizio ed il pagamento della restante quota del 20% (venti per cento) in corso di esecuzione dei lavori e comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dell'opera.

11 L'importo della quota del contributo commisurato al costo di costruzione non versata è garantito da una fideiussione bancaria o mediante una polizza cauzionale assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, maggiorato di una percentuale pari al 10% (dieci per cento) 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 della rata stessa.

12 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della S.C.I.A. o di analogo titolo abilitativo edilizio.