

COMUNE DI VIVERONE

Provincia di Biella

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/05/2021

INDICE

TITOLO I - Premesse

1. Oggetto del Regolamento
2. Oggetto del contributo
3. Contributo per permessi precari

TITOLO II – Contributo per Oneri di Urbanizzazione

4. Calcolo del Contributo
5. Superficie di riferimento
6. Insediamenti produttivi
7. Agevolazioni per centri storici
8. Tariffe

TITOLO III – Contributo sul Costo di Costruzione

9. Calcolo del costo di costruzione
10. Calcolo del contributo

TITOLO IV – Disposizioni comuni

11. Pagamento e Rateizzazione
12. Esonero dai contributi
13. Agevolazioni
14. Cambi d'uso
15. Edifici commerciali
16. Commercio all'ingrosso
17. Edifici industriali e artigianali
18. Depositi e autorimesse
19. Stazioni di servizio
20. Insediamenti turistico ricettivi
21. Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
22. Aggiornamenti
23. Ritardato pagamento
24. Restituzione dei contributi

TITOLO V – Contributo straordinario

25. Misura del contributo
26. Determinazione dell'incremento di valore
27. Corresponsione del contributo

Titolo I

Premesse

1. Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di riscossione del contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del T.U. in materia di edilizia D.P.R. 380/2001 nonché del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del richiamato T.U.

Il contributo di costruzione è costituito dalla somma tra:

- l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (titolo II del presente Regolamento)
- l'importo dovuto per costo di costruzione (titolo III del presente Regolamento)

2. Oggetto del contributo

Sono assoggettati a contributo tutti gli interventi che comportano trasformazioni del suolo per destinarlo a una delle attività individuate nella tabella 1 *"Tariffe del contributo per oneri di urbanizzazione"* allegata al presente Regolamento.

Nelle costruzioni esistenti sono assoggettati a contributo gli interventi che comportano trasformazione edilizia, di destinazione delle superfici classificate superfici utili dal Regolamento Edilizio comunale e le trasformazioni delle superfici accessorie.

Sono soggette a contributo le superfici delle autorimesse che eccedono gli standards di parcheggio privato richiesti dalla legislazione vigente e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale. Il contributo relativo alle autorimesse si applica sia agli spazi di parcheggio sia alle aree di manovra, se coperte.

Sono assoggettate al contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 gli interventi edilizi eseguiti in dipendenza di titoli edilizi rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del richiamato testo Unico e gli interventi edilizi divenuti ammissibili a seguito di variante introdotta nelle previsioni dello strumento urbanistico o di variazione di destinazione urbanistica dell'area, richieste del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento.

3. Contributo per permessi precari

Per i casi nei quali il permesso di costruire è rilasciato a titolo precario, con obbligo di rimozione alla sua scadenza, il contributo è applicato un misura ridotta al 60%. Qualora il titolo edilizio divenga successivamente definitivo, dovrà essere corrisposto il conguaglio del 40%, calcolato con le tariffe in vigore al momento del pagamento.

Titolo II

Contributo per oneri di urbanizzazione

4. Calcolo del Contributo

Il contributo per oneri di urbanizzazione si calcola applicando le tariffe contenute nella tabella 1 *“Tariffe del contributo per oneri di urbanizzazione”* allegata al presente regolamento alla superficie di riferimento, definita al successivo articolo 5.

5. Superficie di riferimento

Al fine di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla vigente legislazione in materia di rendimento energetico dell'edilizia e di semplificare le modalità di calcolo, la *superficie di riferimento* per il calcolo del contributo è costituita dalla superficie utile lorda delle costruzioni (SUL) così come definita dal Regolamento edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 23 in data 26/11/2018 diminuita della superficie dei muri perimetrali dell'edificio.

6. Insediamenti produttivi

I soggetti attuatori degli interventi relativi agli insediamenti produttivi devono farsi carico, provvedendo in proprio, degli oneri e delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi.

La tariffa relativa ad attività produttive è determinata senza tenere conto degli oneri di cui sopra.

7. Agevolazioni per centri storici

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ricavato applicando le tabelle allegate al presente Regolamento può essere ridotto per gli interventi relativi a residenze, negozi, pubblici esercizi, locali di intrattenimento, ubicati nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, come definiti dal vigente Piano Regolatore, identificabili negli insediamenti con destinazione Rs1, con riferimento all'apposita regolamentazione in vigore approvata con D.C.C. n. 8 del 19/04/2021 *“Approvazione del Regolamento per la concessione di agevolazioni per il recupero del patrimonio esistente nel centro storico di viverone”*

8. Tariffe

Le tariffe contenute nella Tabella 1 *“Tariffe del contributo per oneri di urbanizzazione”* allegata al presente regolamento sono determinate, in conformità ai disposti dell'articolo 16 comma 4° del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001, sulla base delle disposizioni regionali emanate con D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26/05/1997.

Titolo III

Contributo sul costo di costruzione

9. Calcolo del costo di costruzione

Il costo di costruzione degli edifici residenziali si calcola, fatta salva la modifica delle disposizioni di legge attualmente vigenti, con le modalità fissate dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 10/05/1977 n. 801, così come fatto proprio dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio regionale n. 320-6862 del 27/07/1982, modificata con deliberazioni n. 765-5767 del 27/04/1988 e n. 817-8294 del 21/06/1994¹.

Il costo base di costruzione degli edifici residenziali è determinato con provvedimento della Regione Piemonte (D.C.R. 10/12/1996 n. 345-19066), è aggiornato annualmente con Deliberazione della Giunta Comunale in ottemperanza ai disposti della richiamata D.C.R. ed è indicato nella tabella 3 "*Costi sintetici di costruzione e ristrutturazione*" allegata al presente Regolamento.

Per la costruzione di edifici residenziali ex novo si applica il costo di costruzione determinato in base al precedente comma.

Per i lavori di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti si applicano le percentuali di cui alla tabella 3 al costo dei lavori determinato in base al Computo Metrico Estimativo asseverato delle opere in progetto, redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte in vigore al momento della presentazione dell'istanza; a tale importo si applica un'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo determinato.

Ove all'istanza di permesso di costruire o alla segnalazione di inizio attività non venga allegato il computo metrico estimativo, il costo degli interventi è assunto pari al costo base di cui al secondo comma del presente articolo.

Il costo di ricostruzione in caso di interventi di demolizione con ricostruzione, recupero di volumetria e sostituzione edilizia, nonché il costo di recupero sottotetti e fabbricati rustici è assunto pari al costo di costruzione ex novo.

Il costo di costruzione e di ristrutturazione di edifici aventi destinazione diversa dalla residenza è effettuato in base al Computo Metrico Estimativo asseverato delle opere in progetto, redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte in vigore al momento della presentazione dell'istanza; in applicazione del comma 2 dell'articolo 19 del D.P.R. 380/2001, si stabilisce una percentuale pari al 5 % del costo documentato di costruzione.

¹ B.U.R. Piemonte n. 50 del 14/12/1994

Titolo IV

Disposizioni comuni

10. Pagamento e Rateizzazione

Il Contributo di costruzione (somma del contributo per oneri di urbanizzazione + costo di costruzione), qualora il suo importo non superi Euro 1.000,00 deve essere corrisposto in un'unica soluzione e deve risultare già pagato all'atto del rilascio del permesso di costruire; qualora l'importo del contributo sia superiore a Euro 1.000,00 è consentita in via ordinaria la rateizzazione, è comunque facoltà degli interessati procedere al pagamento immediato in un'unica soluzione.

Il contributo, nel caso di segnalazione di inizio attività (ordinaria o alternativa al permesso di costruire) deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'ufficio tecnico; dietro espressa richiesta degli interessati, è possibile concedere la rateizzazione del pagamento ove l'ammontare del contributo sia superiore a Euro 1.000,00 .

In tutti i casi, la possibilità di rateizzazione è subordinata alla preventiva presentazione di idonea fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca sia l'importo delle rate ancora da versare, sia l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.

In caso di rateizzazione, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:

- 1/4 **prima del rilascio** del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta in caso di S.C.I.A.
- 1/4 **entro sei mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.
- 1/4 **entro dodici mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.
- 1/4 **entro diciotto mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.

Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori. In ogni caso l'Ufficio tecnico provvederà ad effettuare le opportune verifiche all'atto di presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità).

Nel caso di ritardato pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione per l'importo corrispondente alle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

11. Esonero dai contributi

Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi esonerati a termine di legge². In particolare, per gli interventi di ampliamento di edifici unifamiliare, il contributo non è dovuto qualora l'intervento edilizio interessi una superficie utile lorda non superiore a 20% di quella preesistente.

12. Agevolazioni

Per costruzioni nelle quali vengano adottate particolari soluzioni tecniche, che consentano un significativo contenimento degli effetti negativi della costruzione sull'ambiente, la Giunta Comunale, con proprio provvedimento, può introdurre riduzioni fino al 10% dell'ammontare dei contributi, stabilendone i criteri di applicazione.

13. Cambi d'uso

Per il mutamento di destinazione d'uso che avviene con un insieme di opere edilizie tale da configurare un intervento di ristrutturazione, il contributo di costruzione è dovuto con le tariffe previste per la ristrutturazione.

Per gli interventi di cambio d'uso realizzati senza opere edilizie, ovvero con interventi edilizi che non eccedono il risanamento conservativo, è dovuto un contributo per oneri di urbanizzazione calcolato utilizzando la tariffa risultante dalla differenza fra le tariffe, per interventi di ristrutturazione, relative alla nuova destinazione e le tariffe, per interventi di ristrutturazione, relative alla destinazione precedentemente in atto, ricavate dalla tabella 1 – *“Tariffe del contributo per oneri di urbanizzazione”* allegata al presente regolamento.

Per gli interventi di cui al comma precedente, il contributo sul costo di costruzione è calcolato sulla base del computo metrico estimativo delle opere da realizzare prodotto dal richiedente con la percentuale stabilita al precedente articolo 9.

Nel caso di cambio d'uso senza opere il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

Si ha cambio d'uso, ai fini dell'assoggettamento dell'intervento al contributo di costruzione, quando avviene un passaggio tra le diverse classi di destinazione individuate nella tabella 1 *“Tariffe del contributo per oneri di urbanizzazione”* allegata al presente Regolamento.

14. Edifici commerciali

Nell'ambito degli edifici commerciali, ai locali esclusivamente destinati a magazzino di deposito, funzionalmente e fisicamente connessi all'attività commerciali, il contributo di costruzione si applica con la tariffa indicata nella tabella 1 allegata al presente Regolamento ridotta del 40%. È dovuto il contributo sul costo di costruzione calcolato ai sensi del precedente articolo 9.

² Art. 17 comma 3° del T.U. in materia di edilizia D.P.R. 380/2001

15. Edifici industriali e artigianali

Nell'ambito degli edifici industriali e artigianali il contributo di costruzione si applica con la medesima tariffa (indicata nella tabella 1 allegata al presente Regolamento) sia ai locali di lavorazione sia ai locali accessori, ai magazzini e agli uffici funzionali all'attività produttiva.

I locali destinati a spaccio delle merci sono invece assoggettati al contributo per oneri di urbanizzazione con tariffa e modalità previste per i locali commerciali; le residenze per il titolare o per il custode sono soggette al contributo di costruzione (per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) fissato per le residenze.

La realizzazione di uno spaccio aziendale con corresponsione del relativo contributo per oneri di urbanizzazione non costituisce titolo per sua successiva trasformazione in attività commerciale autonoma.

Gli edifici industriali ed artigianali (escluse le residenze) sono esonerati per disposizione di legge dal contributo sul costo di costruzione e per gli stessi è pertanto esclusivamente dovuto il contributo per oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II del presente Regolamento.

16. Depositi e autorimesse

Ai locali destinati a magazzino e deposito, non fisicamente e funzionalmente collegati ad attività industriali o commerciali ed alle autorimesse, indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale vengono costruiti e fatte salve le disposizioni degli articoli 2 e 17, si applicano il contributo per oneri di urbanizzazione con la tariffa G di cui alla tabella 1 allegata al presente Regolamento e il contributo sul costo di costruzione con l'aliquota G della tabella 2 allegata al presente Regolamento.

Le costruzioni accessorie alla residenza, prive dei requisiti dei locali abitabili, sono equiparate ai depositi ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione.

17. Insediamenti turistico ricettivi

Nell'ambito degli insediamenti turistico ricettivi il contributo di costruzione si applica con la medesima tariffa (indicata nella tabella 1 allegata al presente Regolamento) sia ai locali destinati all'attività propriamente detta, sia ai locali accessori, ai magazzini e agli uffici funzionali all'attività stessa. È dovuto il contributo sul costo di costruzione calcolato ai sensi del precedente articolo 9.

18. Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati è regolamentata dall'art.16 c.2 e c.2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n°38 0 e s.m.i. (così come modificato dalla L. del 22.12.2011 n°214) e in attuazione di quanto disposto dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, nonché, per quanto attiene ai piani esecutivi convenzionati, dagli articoli 43 e seguenti della L.R. 56/77.

Alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della S.C.I.A. con il progetto completo delle opere da eseguire, redatto da un tecnico abilitato, corredato da una relazione sull'intervento, deve essere allegato un computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale disponibile alla data di presentazione dell'istanza. In tutti i casi di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte di privati, il soggetto attuatore dovrà garantire con idonea fidejussione l'importo delle opere maggiorato del 30%.

Per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo si fa riferimento alle norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

19. Aggiornamenti

La Giunta Comunale provvede all'aggiornamento periodico delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni legislative vigenti, mediante aggiornamento della tabella 1 allegata al presente Regolamento.

Alla Giunta Comunale è altresì demandata la modifica, sulla tabella 1, dell'indicazione delle classi di attività, ove occorra adeguarle ad eventuali varianti al Piano Regolatore Generale.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione, recepisce il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16 comma 9 del T.U. in materia di edilizia D.P.R. 380/2001 e provvede al suo adeguamento in conformità alle disposizioni di legge, provvede all'aggiornamento del costo di costruzione e ristrutturazione degli edifici non residenziali e del costo di trasformazione delle aree in assenza di edificazione.

Nei casi di aggiornamento delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione, delle aliquote e dei costi base per la determinazione del contributo sul costo di costruzione i conteggi già determinati, relativi a pratiche edilizie per le quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire, mantengono la loro validità esclusivamente a condizione che gli interessati provvedano al pagamento della prima rata e alla consegna della fidejussione a garanzia delle restanti rate entro il novantesimo giorno successivo alla data di esecutività del provvedimento di aggiornamento.

I conteggi effettuati per il calcolo dei contributi di costruzione hanno una validità di giorni 90 decorrenti dalla data della loro comunicazione, per i pagamenti eseguiti oltre tale termine il Comune di riserva di richiedere conguagli e integrazioni in dipendenza di eventuali aggiornamenti delle tariffe, delle aliquote, dei costi base.

20. Ritardato pagamento

In caso di ritardato pagamento del contributo di costruzione il Comune applica le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001.

21. Restituzione dei contributi

Qualora il titolare di permesso di costruire o S.C.I.A. rinunci alla esecuzione delle opere ed i lavori previsti non abbiano avuto luogo, lo stesso avrà la facoltà di richiedere, nei termini previsti dalla legge, la restituzione di oneri corrisposti, o, in alternativa, che gli stessi vengano portati in detrazione a quanto dovuto in caso di acquisizione di nuovo titolo abilitativo.

Non possono essere restituite le somme corrisposte per sanzioni amministrative in dipendenza di ritardati pagamenti.

TITOLO V

Contributo straordinario

22. Misura del contributo

Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'articolo 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 è determinato in misura pari al 50% dell'incremento di valore dell'area oggetto di intervento, derivante dalla deroga concessa rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici, oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di richiesta del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento.

23. Determinazione dell'incremento di valore

L'incremento di valore di cui all'art. 25 è determinato dagli Uffici comunali come differenza tra il valore dell'area con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga.

Il valore di cui sopra è determinato con riferimento all'area nuda, al netto del valore di eventuali edifici sulla stessa esistenti; per la stima, gli uffici potranno anche fare riferimento al valore commerciale della superficie utile lorda che verrà edificata sul lotto di intervento, valutata, con riferimento alle diverse zone, con l'ausilio di pubblicazioni specializzate.

24. Corresponsione del contributo

Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001, se di ammontare non superiore a Euro 1.000,00 deve essere corrisposto in un'unica soluzione e deve risultare già pagato all'atto del rilascio del permesso di costruire, oppure, nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

In tutti i casi, la possibilità di rateizzazione è subordinata alla preventiva presentazione di idonea fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca sia l'importo delle rate ancora da versare, sia l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.

In caso di rateizzazione, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:

- 1/4 **prima del rilascio** del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta in caso di S.C.I.A.
- 1/4 **entro sei mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.
- 1/4 **entro dodici mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.
- 1/4 **entro diciotto mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della S.C.I.A.

Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori. In ogni caso l'Ufficio tecnico provvederà ad effettuare le opportune verifiche all'atto di presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità).

Nel caso di ritardato pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione per l'importo corrispondente alle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.