

**CRITERI E MODALITA' APPLICATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
DI COSTRUZIONE DI CUI AGLI ARTT. 16, *commi 4, lettere d-bis, d.ter, 4-bis, 10*
E 17 *comma 4-bis* DEL D.P.R. N. 380/2001**

FONDAMENTI LEGISLATIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Gli interventi che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono soggetti, conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa in materia, al pagamento di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

I presenti criteri, in attuazione delle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, degli artt 48, 51 e 52 della L.R. n° 56/1977 e della D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, che qui s'intendono espressamente richiamati, costituiscono dunque l'ausilio per la determinazione del contributo di costruzione. In particolare dettagliano le modalità per l'applicazione delle riduzioni di cui all'art. 16 commi 4, lettere d-bis, d.ter, 4-bis, 10 e all'art. 17 comma 4-bis del suddetto D.P.R. n. 380/2001.

ONERI E CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggetti al versamento di specifici contributi commisurati alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto sul territorio comunale.

Il contributo di costruzione per gli interventi a carattere residenziale si compone di :

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria
- Contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Il contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza, è disciplinato dall'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di quelle 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.

Le opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterare le caratteristiche, sono di norma attuate dai richiedenti, sulla base di specifici progetti e relativi computi metrici estimativi da presentare, per la preventiva valutazione, al competente Settore comunale LL.PP., e da sottoporre quindi all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Il contributo per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta invece la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 % del costo documentato di costruzione in relazione ai diversi tipi di attività'.

INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SOGGETTI AL PAGAMENTO DI CONTRIBUTI

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e quindi subordinati al versamento di contributi, le seguenti tipologie di intervento:

1. manutenzione straordinaria, con aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile (*rispetto a quella dell'edificio originario*) come stabilito al comma 4 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

Poichè negli interventi di manutenzione straordinaria **non onerosi** sono ricompresi (art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001) "*anche quelli consistenti nel frazionamento*

o accorpamento delle unita' immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso “ al fine di agevolare gli Uffici si precisa che gli interventi di frazionamento esonerati dal contributo di costruzione devono rispettare le tre seguenti condizioni preclusive:

- a) l'intervento non deve essere connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; il frazionamento e/o l'accorpamento pertanto, non devono essere accompagnati da opere edilizie che comportino la **trasformazione dell'organismo** edilizio, in quanto questa è la caratteristica peculiare e propria della ristrutturazione edilizia. La caratteristica propria e peculiare della manutenzione straordinaria è invece la **conservazione** dell'immobile attraverso l'esecuzione delle opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'immobile stesso
- b) l'intervento non deve comportare aumento della volumetria complessiva e quindi delle superfici utili
- c) l'intervento non deve comportare mutamento della destinazione d'uso che richieda incremento delle dotazioni territoriali. In altri termini l'intervento di frazionamento/accorpamento è gratuito se non comporta mutamento della destinazione d'uso, delle unità immobiliari interessate, tale da determinare un incremento nelle dotazioni territoriali richieste e quindi un aumento del carico urbanistico. Viceversa e' dunque ammesso, sempre a titolo gratuito, il cambio di destinazione d'uso nel caso in cui le nuove destinazioni non determinino un incremento nelle dotazioni territoriali richieste, oppure nell'ambito della stessa categoria (art. 8 comma 5 L.R. n. 19/1999). Ciò in considerazione del fatto che all'interno di ogni singola categoria funzionale possono sempre determinarsi mutamenti di fatto poiché, *(nell'ambito della medesima categoria)* i carichi urbanistici restano invariati e sostanzialmente equivalenti.

Quanto sopra trova applicazione solamente ai fini dell'individuazione delle caratteristiche dei frazionamenti/accorpamenti gratuiti, per distinguere tale tipologia di manutenzione straordinaria da quella invece onerosa.

Per **superficie calpestabile** si intende la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre e scale, corrispondente alla somma della **superficie utile netta** abitabile o agibile e della superficie non residenziale o accessoria, così come definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Costituisce aumento delle superfici calpestabili dell'immobile, nel caso di immobili a destinazione residenziale, anche la trasformazione di superfici non residenziali o accessorie in superficie utile abitabile, quando le superfici accessorie costituiscono una unità immobiliare a sé stante o siano anche separate fisicamente dall'abitazione. Esempi di manutenzione straordinaria onerosa sono i seguenti:

- a) trasformazione di una grande casa/villa unifamiliare, in più unità abitative posto che nel medesimo spazio si insiederebbero più nuclei familiari con necessità di dotazioni standard aggiuntive,
- b) creazione di un soppalco con conseguente determinazione di una nuova superficie calpestabile
- c) trasformazione di locali accessori non abitabili in locali abitabili, quali vani scala già delimitati, bow window, verande, atrii, cantine, tavernette, seminterrati (sempre che abbiano i requisiti igienico sanitari richiesti per i locali destinati ad abitazione e definiti dal D.M. 05.07.1975).

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria prescritti per questo tipo di manutenzione, se dovuti, dovranno essere, evidentemente, reperiti gli ulteriori parcheggi (pubblici e/o pertinenziali) o, in caso di materiale impossibilità, valutata dall'Amministrazione l'equivalente monetizzazione.

Per aumento del **carico urbanistico**, (come da consolidato orientamento giurisprudenziale e così come peraltro recentemente stabilito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 36104 del 5 ottobre 2011 della III Sezione penale o con sentenza n. 6381 del 11 febbraio 2014 della III Sezione penale), s'intende l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.

In altri termini, anche alla luce del combinato disposto dagli artt. 20, 21 e 22 della L.R. n. 56/1977, comportano incremento del carico urbanistico, e quindi delle dotazioni richieste per standard:

- a) gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure le addizioni volumetriche agli edifici esistenti, ove comportanti l'incremento del numero degli abitanti convenzionalmente insediati o insediabili (*fatte salve le fattispecie di cui all'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001*) oppure il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi e standard in generale;
- b) gli interventi, comunque denominati, dai quali derivi incremento del numero delle unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso, che comportino il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi;
- c) i mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti esclusivamente quando avviene il passaggio da una classe all'altra delle destinazioni d'uso elencate all'art. 8 della L. R. n. 19/1999 che comporti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi e standard in generale e, pertanto, un aumento del carico urbanistico.

2. ristrutturazione edilizia, compresa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente, come definita al comma 1, lettera d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001;

3. interventi di densificazione edilizia per la ristrutturazione il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione come disciplinato al comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001

4. interventi di nuova costruzione come definiti al comma 1, lettera e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa la sostituzione edilizia come definita all'art. 13, comma 3, lettera d-bis della L.R. n.56/1977,

- recupero dei sottotetti e dei rustici di cui alla L.R. n. 21/1998 e alla L.R. n. 9/2003;

- ristrutturazione urbanistica, come definiti al comma 1, lettera f dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresi gli interventi di completamento e nuovo impianto come definiti all'art. 13, comma 3, lettere f e g, della L.R. n.56/1977;

5. mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, esclusivamente nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali autonome, dal punto di vista urbanistico, elencate al comma 1 dell'art. 8 della L.R. n. 19/1999.

6. interventi di ristrutturazione per il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione oggetto di varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, rientranti nella casistica di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter, del DPR 380/2001.

7. interventi, in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 da realizzarsi nell'interesse pubblico, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia, da attuarsi anche in aree industriali dismesse ed anche in

deroga alle destinazioni d'uso, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

L'individuazione della tipologia d'intervento e del relativo regime economico (onerosità o gratuità) deve essere coerentemente definita nella pratica dal professionista abilitato e verificata dal responsabile dell'ufficio che si occupa dell'istruttoria.

INTERVENTI NON SOGGETTI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gli interventi non soggetti al versamento di contributi o per cui è prevista una riduzione degli stessi, sono espressamente definiti dalla legge .

Non sono dovuti contributi di costruzione per le fattispecie specificamente elencate all'art. 17 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui ai commi 1 e 1-bis dell'art. 48 della L.R. n. 56/1977.

INTERVENTI CON RIDUZIONE DEGLI ONERI

E' prevista la riduzione dei contributi urbanistici per interventi realizzati in forza di precise disposizioni di legge o per quegli interventi deliberati dall'Ente al fine di promuovere l'interesse generale, anche realizzato dai privati, purché in regime regolato dai presenti criteri o da specifica convezione o accreditamento con il Comune.

L'Amministrazione Comunale, avvalendosi della possibilità prevista dalla D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio 1977 e dai commi 4, lettera d-bis, 5 e 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, ha introdotto dei parametri di riduzione e maggiorazione degli oneri di urbanizzazione finalizzati alla differenziazione degli interventi con lo scopo di incentivare, in particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione.

Specificamente il contributo di costruzione è ridotto nelle seguenti ipotesi :

1. Recupero del patrimonio edilizio esistente, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001

Ai fini di promuovere le azioni che contribuiscano alla riduzione del consumo di suolo per gli interventi di recupero, riuso e ristrutturazione edilizia, è prevista, rispetto alle nuove costruzioni, la riduzione degli importi base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale riduzione è determinata dagli Uffici moltiplicando i costi base per i parametri riduttivi stabiliti nella **TABELLA C – Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.**

Per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale con ricostruzione, per il calcolo della componente afferente al costo di costruzione trova applicazione la D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.e i. , ossia si applica l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato ex art. 6 ultimo comma della legge 28.1.1977 n. 10 sulla base di un elenco prezzi adottato dal Comune.

Per gli interventi di ristrutturazione che comportano la demolizione totale con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, la componente relativa al costo di costruzione, in coerenza con quanto stabilito ai commi 4 lettera d-bis, 5 e 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) è ridotta del 50% rispetto a quella delle nuove costruzioni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria con aumento del carico urbanistico (*nell'ambito della stessa classe*) e della superficie calpestabile, così come stabilito al

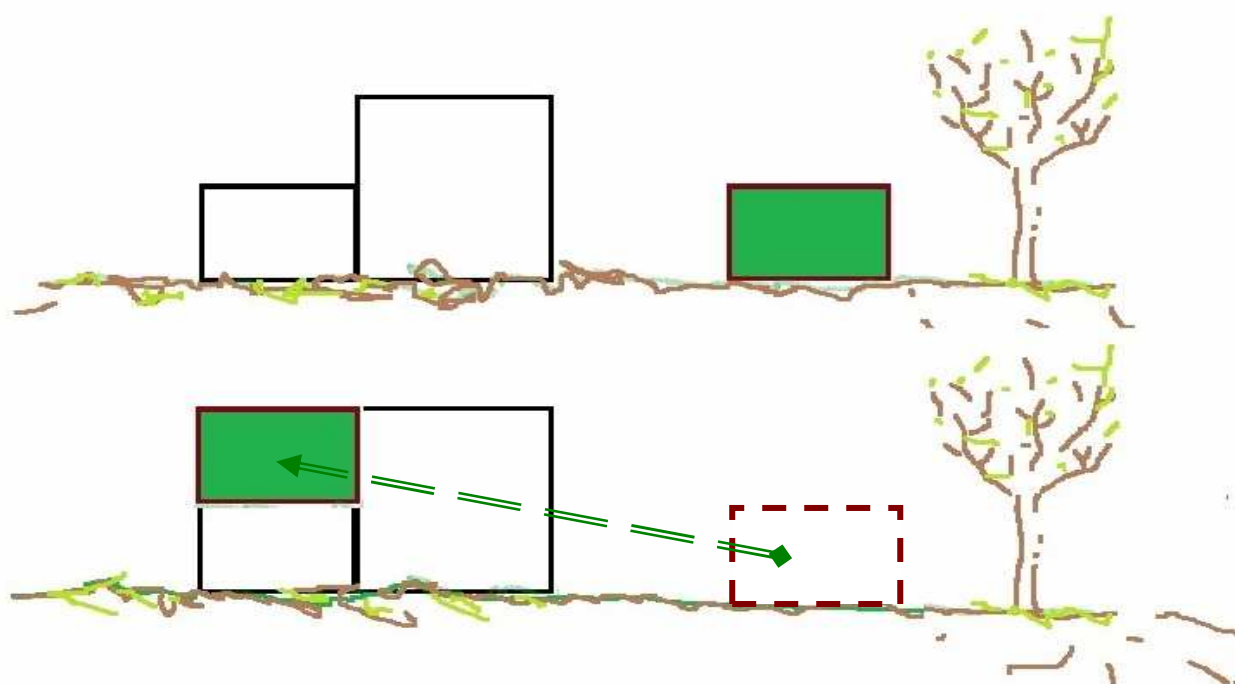
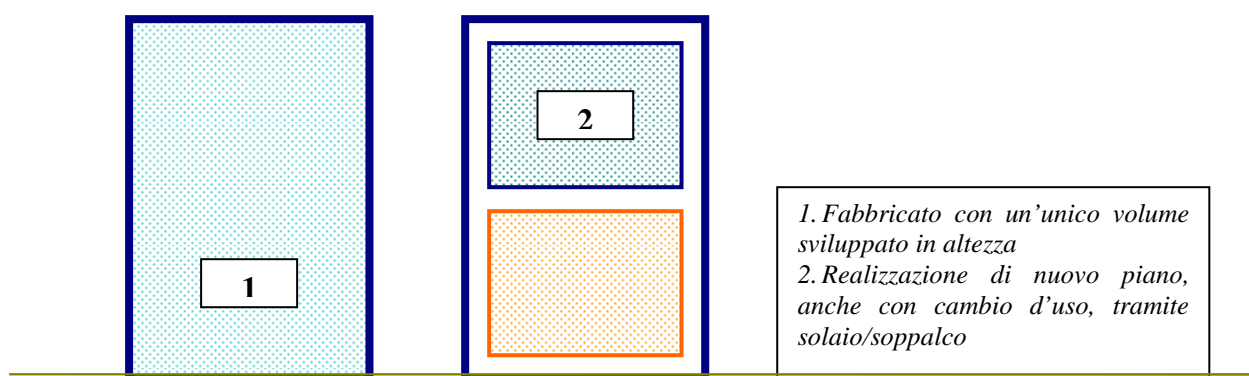
comma 4 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, dovrà essere corrisposto il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i parametri e gli importi previsti per le ristrutturazioni nella Tabella C.

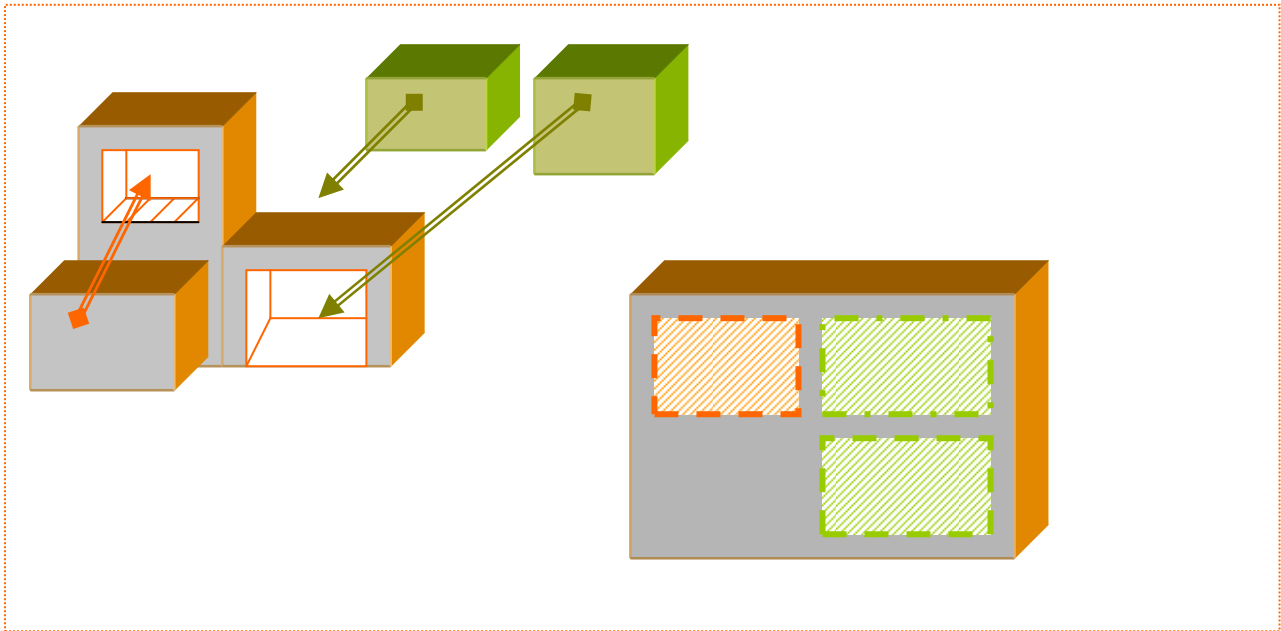
2. Interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione di cui all'art. 17, comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001

Per gli interventi di densificazione edilizia per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, di cui all'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/1977, si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione, del 35% (*equivalente al parametro 0,65 per il quale dovranno essere moltiplicati i costi base*) rispetto alle nuove costruzioni, incrementabile in caso di efficientamento energetico. Tale abbattimento non è cumulabile con altre riduzioni e/o benefici in termini di incrementi volumetrici.

Per interventi di densificazione edilizia s'intendono quelli esclusivamente finalizzati al maggiore e più ottimale sfruttamento delle aree già urbanizzate, al fine di renderle più dense, senza ulteriore utilizzo di aree libere disponibili per il verde o per servizi pubblici.

La densificazione edilizia consiste dunque nell'aumento della densità edilizia delle aree, ottenuta andando a riempire vuoti di aree marginali ma urbanizzate, oppure demolendo e ricostruendo, oppure ristrutturando utilizzando il trasferimento di cubatura esistente sul lotto fondiario concentrandola su un unico fabbricato come da esempi di seguito riportati.





Per immobili dismessi si intendono fabbricati, con qualsiasi destinazione d'uso, non più utilizzati e che, per il loro riuso, necessitano di interventi di ristrutturazione sia edilizia che impiantistica.

Per dismissione si intende la perdita dell'originaria destinazione d'uso o funzione. La rinuncia all'utilizzo del fabbricato deve essere dimostrata da assenza di allacciamenti, o relative disdette contrattuali, alle reti dei principali servizi: energia elettrica, acqua, gas.

L'operazione di densificazione deve garantire, come risultato finale, la concentrazione del volume su un unico fabbricato.

Poiché, per gli interventi di densificazione edilizia, l'applicazione dei criteri e modalità previste dalla Regione Piemonte in alcuni casi, potrebbe già garantire, per la componente relativa agli oneri di urbanizzazione, il rispetto della riduzione del 35%, necessita verificare, in sede di determinazione del contributo dovuto, che tale nuova riduzione sia sempre rispettata, svolgendo i seguenti adempimenti :

- 1) determinazione del contributo di costruzione applicando criteri e modalità previste dal presente provvedimento per l'intervento
- 2) determinazione del contributo di costruzione riferito alla nuova edificazione
- 3) raffronto tra i due valori calcolati, per verificare il rispetto della riduzione del 35 %, così come prevista ai sensi del comma 4 bis dell'art. 17 del DPR 380/2001
- 4) qualora la riduzione % sia maggiore al 35 % si procede con la fissazione del contributo dovuto così come risultato al punto 1)
- 5) qualora la riduzione % sia inferiore al 35 % si procede con il calcolo del contributo dovuto applicando la riduzione del 35 % all'importo risultato al punto 2)

Per quanto riguarda l'aliquota del costo di costruzione, la riduzione è pari al 35% di quello dovuto per le nuove costruzioni.

3. Interventi di efficientamento energetico, per i fabbricati la cui Prestazione energetica globale, certificata con Attestato di Prestazione Energetica (APE), sia compresa tra le Classi energetiche A4, A3, A2, A1 e B in conformità ai Decreti interministeriali 26 giugno 2015

Per le costruzioni nelle quali vengano adottate particolari soluzioni tecniche, che consentano un significativo contenimento dei consumi energetici ed una prestazione energetica globale, certificata con Attestato di Prestazione Energetica (APE), compresa tra le Classi energetiche A4, A3, A2, A1 e B, è prevista una riduzione degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso l'applicazione dei parametri riduttivi indicati nella Tabella E.

In particolare per le prestazioni energetiche relative alle classi A4, A3, A2, A1 è prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre per la classe B è prevista esclusivamente la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria. Il costo di costruzione deve essere corrisposto in funzione del tipo d'intervento, pertanto fino alle ristrutturazioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, si applica l'aliquota forfettaria prevista dalla D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294.

Per tutti gli interventi per i quali è prevista tale tipologia di riduzione, dovrà essere presentata agli Uffici apposita garanzia tramite presentazione di fidejussione (bancaria o assicurativa, di primario istituto), o deposito cauzionale (assegno circolare), di importo pari alla quota di riduzione stessa, che sarà svincolata al conseguimento dell'APE. In caso di mancato conseguimento delle prestazioni energetiche, si applicheranno gli oneri dovuti per la specifica tipologia d'intervento senza riduzioni. Il Comune tratterà quindi dalla fidejussione la differenza tra quanto versato e quanto dovuto.

MODALITA' DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base dei parametri definiti dai provvedimenti regionali e comunali ed è determinato, in generale, come il prodotto tra il volume utile e il costo unitario per metro cubo desunto dalle tabelle parametriche.

In caso di approvazione di variante generale al PRGC, il volume reale dell'intervento sarà calcolato come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione e, qualora non specificato, sarà comunque dato dal prodotto della SUL per l'altezza convenzionale di mt. 3,00.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione va determinato in maniera diversificata sia per tipo di interventi che per destinazioni d'uso. In particolare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli insediamenti residenziali, vengono determinati moltiplicando il costo base previsto, rispettivamente, dagli SCHEMI n. 1 e n. 2, pari, rispettivamente, ad **€ 22,66** per la primaria ed **€ 29,33** per la secondaria, per i parametri/coefficienti della Tabella C in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dal vigente P.R.C.C.. In ogni caso, ai sensi dell'art. 52, comma 2 lettera e) della L.R. n. 56/1977, nell'applicazione dei coefficienti riduttivi dei costi-base della Tabella, dovrà essere verificato che il contributo complessivo richiesto per le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) *“per singoli edifici da costruire in aree di espansione, non scenda al di sotto del valore effettivo pro quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria pertinente a ciascuno di essi, al fine di garantire per queste opere l'equivalenza tra monetizzazione ed esecuzione diretta da parte del beneficiario del titolo edilizio”*.

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli insediamenti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali vengono determinati moltiplicando il costo base previsto dalla tabella 6 per i coefficienti riportati nella Tabella C in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dal vigente P.R.C.C...

- gli oneri di urbanizzazione relativi agli insediamenti industriali vengono determinati moltiplicando il costo base della tabella 5 per i coefficienti riportati nella Tabella C in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dal vigente P.R.C.C..

Analogamente per gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico, gli importi base devono essere moltiplicati per i coefficienti riduttivi riportati nella Tabella E in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dal vigente P.R.C.C..

In caso di opere che prevedono interventi e/o destinazioni d'uso diversificate, il contributo finale sarà il risultato dell'applicazione del costo unitario alla volumetria interessata da ogni singolo intervento. Ove la distinzione non sia possibile si applicherà il costo maggiore.

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione, con riguardo alla disciplina e ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene emanato il provvedimento abilitativo.

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante denuncia di inizio attività, segnalazione certificata d'inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

MODALITA' DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER CAMBIO D'USO CON PASSAGGIO DALL'UNA ALL'ALTRA DELLE CATEGORIE ELENCALE ALL'ART. 8, COMMA 1, DELLA L. R. N. 19/1999

L'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dal D.L. n. 133/2014, definisce il cosiddetto *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*, stabilendo che *“costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale”* tra le cinque elencate nell'articolo stesso (a) residenziale, a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, d) rurale). Alle Regioni viene demandato l'adeguamento della propria legislazione ai principi dettati dall'art. 23-ter, adempimento da assolvere entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni dell'art. 23-ter.

La Regione Piemonte ha già a suo tempo disciplinato la materia attraverso l'art. 8 della L.R. n. 19/1999 il quale, si ritiene in sostanziale conformità rispetto ai principi introdotti dall'art. 23-ter, oltre a definire puntualmente le categorie funzionali stabilisce che *“Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra”* delle categorie indicate al comma 1 dell'articolo stesso. Pertanto, al fine di dare coerente applicazione alle suddette disposizioni, e consentire la puntuale determinazione degli oneri in presenza di mutamento di destinazione d'uso da una classe funzionale all'altra, si definiscono le seguenti corrispondenze tra quelle elencate all'art. 8 comma 1 della L.R. N. 56/1977 e quelle individuate all'art. 2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione vigente P.R.G.C.

ELENCO CATEGORIE FUNZIONALMENTE AUTONOME DI CUI ALL'ART. 8 COMMA 1 DELLA L.R. N. 19/1999	ELENCO CATEGORIE DESTINAZIONI D'USO CUI FANNO RIFERIMENTO LE PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.C. PER LA DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO DAL PUNTO DI VISTA DELLE ATTIVITA' PRESCRITTE, AMMESSE O ESCLUSE ART. 2.2 NTA	CORRISPONDENZE TRA DESTINAZIONI ART. 2.2 N.T.A. DEL P.R.G.C. E CATEGORIE FUNZIONALI ART. 8 L.R. N. 19/1999
1.residenziale	<i>a) residenza</i>	<i>a) residenza = 1. residenziale</i>
2. produttive, industriali o artigianali	<i>b) terziario</i>	<i>c) Artigianato produttivo o di servizio, d) industria = 2. produttive, industriali o artigianali</i>
3. commerciali	<i>c) Artigianato produttivo o di servizio</i>	3. commerciali
4.turistico-ricettive	<i>d) industria</i>	4. turistico-ricettive
5.direzionali	<i>e) agricoltura</i>	<i>b) terziario, f) Servizio pubblico = 5.direzionali</i>
6. agricole	<i>f) Servizio pubblico</i>	<i>e) agricoltura = 6. agricole</i>

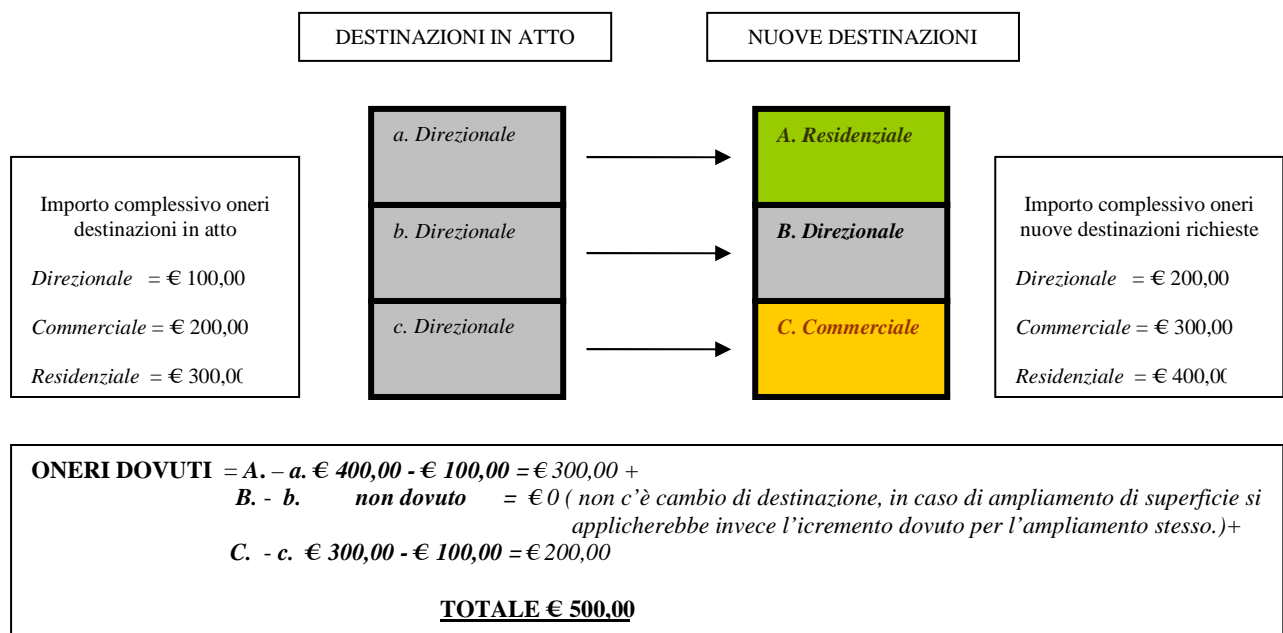
Per semplificare il lavoro degli Uffici nell'ambito della corretta classificazione degli interventi di mutamento della destinazione d'uso, di seguito vengono elencate, sebbene in maniera non esaustiva, le categorie funzionali con le rispettive principali destinazioni:

CATEGORIE FUNZIONALI	ELENCO DESTINAZIONI AMMESSE NELL'AMBITO DI CIASCUNA CATEGORIA FUNZIONALE
1.RESIDENZIALE	Abitazioni, abitazioni di tipo collettivo (collegi, convitti, centri di ritrovo per anziani, ecc.);
2. PRODUTTIVE, INDUSTRIALI O ARTIGIANALI	edifici ed impianti produttivi
3. COMMERCIALI	esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali, pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.), autorimesse private non pertinenziali, autosilos, parcheggi aperti al pubblico.
4.TURISTICO-RICETTIVE	alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni, affittacamere, bed and brekfast, residenze private per anziani autosufficienti, attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo, centri congressuali pertinenziali a strutture ricettive/alberghi.
5. DIREZIONALI	uffici e studi privati, uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni, edifici o parti di edifici per attività direzionali scuole e laboratori scientifici, banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico, case di cura private ed attrezzature sanitarie e parasanitarie, prestazioni di servizi sociali e sanitari di carattere generale e/o di pubblico interesse, residenze assistenziali private o pubblico/ private in genere, attività che erogano servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness)
6. AGRICOLE	Quelle disciplinate dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977 nonché alloggi agrituristici e spazi per campeggi, attività di Ospitalità rurale familiare come stabilito dalla Legge regionale 23 febbraio 2015, n. 2. recante <i>Nuove disposizioni in materia di agriturismo.</i>

In presenza di interventi, con o senza opere edilizie, che comportano il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle destinazioni d'uso elencate all'art. 8, comma 1, della L. R. n. 19/1999, la quota del contributo dovuto è data dalla differenza tra gli oneri di urbanizzazione (da conteggiarsi separatamente) dovuti per la destinazione originaria, attualizzati ai prezzi unitari vigenti, e quelli, se maggiori, dovuti per la nuova destinazione richiesta. Nel caso di differenza negativa (ossia in presenza di diminuzione del carico urbanistico), il cambio d'uso è esente dalla corresponsione e non dà luogo a rimborsi da parte del Comune. Viceversa, nell'ambito della medesima categoria funzionale, gli interventi di mutamento della destinazione sono sempre ammessi stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici.

Tale criterio, non ravvisandosi disposizioni normative ostative in tal senso, deve ritenersi applicabile anche nell'eventualità in cui la precedente destinazione degli immobili oggetto di intervento risalga al periodo antecedente alla legge n. 10 del 28 gennaio 1977 n. 10, c.d. "*Bucalossi*", e quindi originariamente non soggetta a contributo oneroso. In questo caso gli interessati dovranno corrispondere la quota attualizzata relativa agli oneri per la destinazione in atto calcolata secondo i prezzi unitari vigenti. Tale somma potrà quindi essere portata in detrazione da quella dovuta per la nuova destinazione.

In caso di interventi su fabbricati con più destinazioni d'uso in atto (legittimamente autorizzate) che prevedano il parziale o totale passaggio ad una nuova categoria funzionale, gli oneri dovuti sono dati dalla somma degli importi relativi alle differenze tra nuove destinazioni richieste e singole destinazioni in atto, come da seguente esemplificazione:



Si distinguono pertanto le seguenti fattispecie:

A) mutamenti delle destinazioni d'uso senza opere e senza aumento del carico urbanistico. La soprarichiamata disposizione regionale stabilisce che l'onerosità e costituita dalla differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova destinazione introdotta e quelli per la destinazione in atto (*destinazione rispetto alla quale è già stata a suo tempo verificata e soddisfatta la dotazione di aree per servizi pubblici*), escludendo dunque la quota relativa al costo di costruzione che, caratterizzandosi quale tributo da corrispondere in base alle opere edilizie da realizzare *ex-novo*, è da ritenersi già assolta all'origine (*proprio in virtù del fatto che non è prevista la realizzazione di opere aggiuntive*). Sono invece soggetti anche alla corresponsione della quota relativa al costo di costruzione, gli interventi che prevedano la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria esistente. In tal caso, rientrando l'intervento nella tipologia della ristrutturazione di cui al precedente punto 2., oltre agli oneri di urbanizzazione dovrà essere corrisposta anche la quota relativa al costo di costruzione, nella misura del 50% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

Per il calcolo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione , devono essere applicati, agli importi base unitari, i parametri previsti nella Tabella C per gli interventi di ristrutturazione .

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni ed impianti di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 380 del 2001 venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto e viene conteggiato dagli Uffici nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione e secondo i parametri previsti nella Tabella C per le nuove costruzioni.

B) mutamenti delle destinazioni d'uso con opere e senza aumento del carico urbanistico. In caso di mutamento di destinazione d'uso con realizzazione di opere edilizie, ma senza aumento del carico urbanistico, si procede nel modo seguente:

a) si calcolano i contributi secondo quanto disposto alla precedente lettera A) per i cambi di destinazione senza opere e, se non è prevista la demolizione con ricostruzione, per il

calcolo della componente afferente al costo di costruzione trova applicazione la D.C.R. 21 giugno 1994 n. 817-8294 e s.m.e i. , ossia si applica l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato ex art. 6 ultimo comma della legge 28.1.1977 n. 10.

b) per la parte eccedente, ossia per la nuova destinazione ottenuta, si conteggiano gli oneri ed il costo di costruzione (se dovuto) relativi al tipo d'intervento in progetto, o per meglio dire dovuti in relazione alla porzione "aggiuntiva" rispetto alla ristrutturazione. Anche in questo caso, se non c'è demolizione con ricostruzione, alla componente relativa al costo di costruzione si applica la riduzione del 50% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

In sintesi per il mutamento di destinazione d'uso che avviene con un insieme di opere edilizie tale da configurare un intervento di ristrutturazione, la quota del contributo di costruzione, relativa agli oneri di urbanizzazione, è dovuta secondo i parametri previsti per le ristrutturazioni nella Tabella C. Analogamente per il mutamento di destinazione d'uso che avviene con un insieme di opere edilizie tale da configurare un intervento di ristrutturazione con ampliamento, alla quota calcolata secondo le predette modalità, va sommata la nuova parte dell'intervento (quella che eccede la ristrutturazione) applicando i relativi e corrispondenti parametri previsti nella Tabella C.

C) mutamenti delle destinazioni d'uso con opere e con aumento del carico urbanistico

In caso di mutamento di destinazione d'uso con realizzazione di opere edilizie e con aumento del carico urbanistico, si procede nel modo seguente:

a) si calcolano i contributi secondo quanto disposto alla precedente lettera **B)**

b) oltre agli oneri calcolati come sopra, dovranno essere rese disponibili le eventuali dotazioni di aree standard aggiuntive e, in caso di oggettiva impossibilità di reperimento, corrisposta, nel rispetto della normativa regionale vigente, l'equivalente monetizzazione.

Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità delle dotazione complessive di aree per standard stabilite dal PRGC, le relative superfici eventualmente da dismettere o reperire, devono, a norma dei commi 1 e 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977, essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento predetti.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

E' fatto salvo quanto previsto dalla L. R. n. 56/1977, articolo 48, commi 1 e 1bis.

Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 .

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI S.U.E.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi, comunque denominati, o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica.

In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri viene definito e disciplinato nella convenzione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 comma 2 (in particolare lettera b) della L.R. n. 56/1977, che qui s'intende espressamente richiamato, e dei punti 1., 2., 4. e 5. delle *Norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche* di cui alla D.C.R. n° 179/CR-4170 del 26 maggio

1977. In nessun caso il contributo può scendere sotto il valore reale del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare effettivamente.

SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In applicazione dell'art. 16, commi 2 e 2bis, del D.P.R. n. 380/2001 ai fini dello scomputo, totale o parziale, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione, nello svolgere la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture possono anche essere situate all'esterno dell'area dove si realizzano gli interventi edificatori, purché svolgano una funzione servente rispetto a questi.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quello sul costo di costruzione.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

In tutti i casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso che comportino maggiore valore rispetto alla destinazione originaria degli stessi, detto *maggior valore*, calcolato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001, viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata, ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico.

Il contributo straordinario versato, sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o ad opere pubbliche. In ogni caso gli interventi sono comunque soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione ordinario dovuto.

Nelle more di specifica normativa regionale in tal senso, la valutazione del contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter del novellato comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001, sarà definita da specifica disciplina del P.R.G.C. come in appresso indicato.

Al fine di quantificare l'entità della valorizzazione dell'area oggetto d'intervento, ossia il maggior valore derivante della deroga concessa rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici (oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di specifica richiesta del titolare dell'intervento) e quindi l'importo del contributo straordinario dovuto, il parametro è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile prima della valorizzazione.

Gli Uffici Comunali utilizzando, con riferimento alle diverse zone del territorio comunale, i valori commerciali correnti calcolati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate dovranno determinare:

- a)** Vm il valore immobiliare di mercato con la destinazione in atto riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, valore che indica quindi le potenzialità edificatorie attuali (*quindi prima dell'intervento di trasformazione*).
- b)** il valore di mercato dell'intervento edilizio ottenibile con la nuova destinazione urbanistica richiesta, valore dunque riferito allo stato dell'area trasformata (*quindi dopo l'intervento di trasformazione*) che indica pertanto l'edificabilità aggiuntiva determinata dalla trasformazione stessa
- c)** la differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed il valore di mercato di partenza del prodotto edilizio esistente, ossia **b) - a)**, che costituisce il *maggior valore*, o plusvalore, generato dalla trasformazione richiesta.

MODALITA' PAGAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La corresponsione del contributo di costruzione avviene secondo le norme, le modalità e le tempistiche vigenti ed in uso presso questo Comune.

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art. 21, comma 4 bis, della L.R. n. 56/1977 nell'ambito degli interventi subordinati a convenzionamento, qualora l'acquisizione delle aree per standard e servizi non risulti possibile o non opportuna, in alternativa alla cessione totale o parziale delle aree stesse, il Comune può autorizzare i soggetti interessati alla corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Riepilogo oneri dovuti per i vari interventi

TIPOLOGIA INTERVENTO	AMBITO P.R.G.C.	OO.UU.1^	OO.UU.2^	COSTO COSTRUZIONE	Note
Manutenzione straordinaria con aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile	Tutte le aree	Si	Si	No	Si applicano gli stessi parametri e riduzioni previsti per le ristrutturazioni fino alla demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria come da Tabella C
Fino alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa volumetria preesistente	Tessuto esistente interne centro storico	Si	Si	Si	Per le ristrutturazioni senza demolizione e ricostruzione, si applica l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione. Per le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, si applica una riduzione del 50%, rispetto alle nuove costruzioni, del costo di costruzione. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono invece uguali (stessi parametri e riduzioni) come da Tabella C
Fino alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa volumetria	Tessuto esistente esterne centro storico (tutte le aree)	Si	Si	Si	Si applicano gli stessi parametri e riduzioni previsti per le ristrutturazioni interne ai centri storici come da Tabella C
Interventi oltre la ristrutturazione, compresi aumento del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	Tessuto esistente interne centro storico	Si	Si	Si	Si applicano i parametri e riduzioni previsti dalla Tabella C
Interventi oltre la ristrutturazione compresi aumento del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	Tessuto esistente esterne centro storico (tutte le aree)	Si	Si	Si	Si applicano gli stessi parametri e riduzioni previsti per le aree interne ai centri storici come da Tabella C
Interventi di Densificazione edilizia per ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione come da comma 4-bis dell'art. 17 D.P.R. n. 380/2001	Tutte le aree	Si	Si	Si	Si applica sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione la riduzione del 35% rispetto alle nuove costruzioni. Tale riduzione è garantita moltiplicando i singoli costi base per il parametro di riduzione 0,65
Interventi di nuova costruzione e di trasformazione edilizia e urbanistica	Aree di completamento	Si	Si	Si	Si applicano i parametri come da Tabella C
Interventi di nuova costruzione e di trasformazione edilizia e urbanistica	Aree di espansione, trasformazione e nuovo impianto	Si	Si	Si	Si applicano i parametri come da Tabella C
Interventi che comportano varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria	Tutte le aree	Si	Si	Si	Oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è dovuta la corresponsione del CONTRIBUTO STRAORDINARIO (per il maggior valore) di cui all'art. 16 comma 4-ter del D.P.R. n. 380/2001. Per quanto riguarda tale contributo, esso sarà specificamente disciplinato dalle norme del P.R.G.C.. Per quanto riguarda invece la valutazione del maggior valore, questo deve essere stimato come la 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.