



COMUNE DI ROSTA

Città metropolitana di Torino

SERVIZIO TECNICO
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gennaio 2019

Articolo 1 – Oggetto

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del costo di monetizzazione degli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

In particolare l'incidenza degli oneri concessori, ad eccezione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è stabilita in riferimento alle zone normative di P.R.G.C., alle classi di tipologia di intervento secondo le tabelle parametriche regionali ed, in via provvisoria, alle deliberazioni e tabelle assunte dagli organi deliberativi del Comune di Rosta.

Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- a. nuova edificazione
- b. completamento
- c. ampliamento
- d. demolizione con ricostruzione
- e. sostituzione edilizia
- f. ristrutturazione edilizia
- g. ristrutturazione urbanistica
- h. restauro e risanamento conservativo di immobili non residenziali
- i. mutamento della destinazione d'uso

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art.8 della Legge Regionale 08.07.1999 n° 19.

Non dà luogo al mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale, ancorché nella stessa categoria: in tale caso, tuttavia, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati sottraendo l'onere intero afferente alla destinazione principale a quello corrispondente alla destinazione accessoria.

Qualora le destinazioni d'uso degli immobili o parti essi (residenziale, industriale, artigianale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale ed agricolo) vengano modificate dopo 10 anni dall'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della variazione.

Se la destinazione d'uso viene modificata prima dei 10 anni il contributo di costruzione è calcolato sottraendo l'importo corrispondente alla destinazione d'uso esistente all'importo corrispondente alla nuova destinazione richiesta.

Non dà luogo a rimborso qualora tale valore sia negativo.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere (senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti dall'articolo 6 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. 380/01) di unità che non superano i 700 mc, che siano compatibili con le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente e degli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno procedere alla dismissione o alla monetizzazione (se prevista dal P.R.G.C. vigente) delle aree a servizio necessarie.

Sono assoggettabili a permesso di costruire gratuito gli interventi di ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti od atti accertati, colposi o dolosi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Edilizio oppure la ricostruzione di edifici che minacciano di crollare per gli stessi eventi o fatti indicati nell'art. 71 del Regolamento Edilizio medesimo e per i quali è stata emessa apposita ordinanza sindacale.

Le varianti ai permessi di costruire o alle S.C.I.A. rilasciati con aumento della volumetria oppure della superficie (non residenziale) ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

Articolo 2 – Determinazione temporale del contributo

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, al momento di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla Legge Regionale 19/99. Si intende per data di rilascio quella di sottoscrizione del permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio Tecnico a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Gli oneri concessori sono corrisposti in un'unica rata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della S.C.I.A. o della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere connesse, quando l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione non superi € 15.000,00 e quello del costo di costruzione non superi € 10.000,00.

Su richiesta scritta dell'interessato gli oneri concessori possono essere rateizzati e le rate sono comunque calcolate come disposto dall'art. 6 del presente Regolamento e devono essere garantite da apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa, così come disciplinato dall' art. 7 del Regolamento medesimo.

Il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, si prescrive in dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire / segnalazione certificata di inizio attività.

Articolo 3 – Procedimento

Alla domanda di permesso di costruire, alla S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati il computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte, nonché, per la nuova costruzione di edifici residenziali, le tabelle (di cui al D.M. 801/77) di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

Il contributo di costruzione, nel caso di permesso di costruire e S.C.I.A., viene determinato dal Comune e comunicato formalmente ai soggetti interessati.

La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione, alla monetizzazione e la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento. E' sempre possibile il ricalcolo degli importi in caso di valutazione errata. La rettifica è consentita, ogni qualvolta sia ravvisabile un errore, dovuto a qualsiasi ragione, nel calcolo del contributo di costruzione.

In ogni caso, il Comune può effettuare una verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma da parte dell'avente titolo.

La firma del progettista, unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento, costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il

documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

Articolo 4 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalla tabella allegata allo stesso e redatte, nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art. 16 comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n.179/CR-4170 del 26/05/1977 e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Rosta.

Ogni cinque anni, di norma, il Comune aggiorna gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata, determinata con i criteri indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, corrisponde al volume (V) edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale (con esclusione degli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo di cui alla L.R. 16/18 la quale dispone diversamente); alla superficie utile lorda (SUL) nel caso di destinazioni d'uso produttive-industriali-artigianali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali.

Nel caso di interventi su edifici esistenti (ristrutturazione) o di ampliamento, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento che comporti incremento di carico urbanistico riconducibile all'aumento di volume-superficie utile lorda ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso (con o senza opere con riferimento ai disposti dell'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Gli oneri di urbanizzazione sono commisurati:

- al volume lordo negli interventi relativi a destinazioni residenziali (con esclusione degli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo di cui alla L.R. 16/18 la quale dispone diversamente);
- alle superfici utili lorde per tutte le altre destinazioni;
- alla superficie trasformata compresi i camminamenti, marciapiedi ... per la costruzione di piscine private e in genere per le trasformazioni del territorio non a carattere edificatorio.

Per le nuove costruzioni e per le riqualificazioni energetiche degli edifici esistenti, la metodologia di calcolo del volume effettivo reale lordo è quella indicata all'articolo 8, commi 1 e 2 della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13.

Nel caso di interventi non residenziali (produttivo, commerciale, turistico, alberghiero, ecc.) qualora il P.R.G.C. dia la possibilità, con limitazioni dimensionali, di realizzare abitazioni-uffici... a servizio dell'attività principale, saranno applicati gli oneri della destinazione principale, presentando obbligatoriamente l'atto di inscindibilità delle singole unità.

Qualora si volesse procedere singolarmente all'alienazione di tali unità immobiliari, se compatibile urbanisticamente, sarà necessario procedere al frazionamento ed al contestuale pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione finale dell'unità stessa. Parimenti all'ultimo periodo, in caso di locazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso, se compatibile urbanisticamente con o senza variazione catastale saranno applicati gli oneri corrispondenti alla nuova destinazione.

Articolo 5 – Determinazione del costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e del D.M. 10/05/1977 n.801 delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

Per quanto riguarda interventi di nuova realizzazione a destinazione residenziale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al DM. 10/05/1977 n.801 e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con disposizioni regionali, nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali.

Per quanto riguarda interventi su immobili esistenti, con l'esclusione di opere volte alla totale demolizione e ricostruzione, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante l'applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo redatto e firmato da parte del tecnico progettista e dal richiedente

Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale, l'importo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante l'applicazione all'importo del costo di costruzione, determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:

- 4% edifici a destinazione turistico-ricettiva;
- 5% edifici a destinazione commerciale;
- 7% edifici a destinazione terziaria;

Articolo 6 – Corresponsione: tempi e modalità di pagamento

Il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione, ove sia determinato in misura non superiore a € 15.000,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

Qualora l'importo della quota degli oneri di urbanizzazione superi il valore di € 15.000,00, l'interessato può dilazionare l'importo in due rate con le seguenti modalità:

- la prima rata, pari al 50% del totale, da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o entro 30 giorni dal deposito della SCIA;
- la seconda rata, pari al 50% del totale, da versare entro 6 mesi dal pagamento della prima rata.

Il pagamento della quota del costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a € 10.000,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.

Qualora l'importo della quota del costo di costruzione superi il valore di € 10.000,00, l'interessato può dilazionare l'importo in due rate con le seguenti modalità:

- la prima rata, pari al 50% del totale, da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o entro 30 giorni dal deposito della SCIA;
- la seconda rata, pari al 50% del totale, da versare entro 60 giorni dalla fine dei lavori.

Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Rosta, in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale.

Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o polizza assicurativa, così come disciplinato dall'art. 7 del presente Regolamento.

La rateizzazione non dà luogo a interessi.

Se il permesso di costruire è rilasciato in "sanatoria" per opere abusivamente realizzate, la quota degli oneri, trattandosi di sanzione amministrativa, non può essere rateizzata bensì deve essere corrisposta in un'unica soluzione (sono fatte salve le circostanze di cui al Regolamento delle Entrate).

Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate e vigenti.

Articolo 7 – Garanzia fideiussorie

1. Nel caso di rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.106 del D.Lgs 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs 58/1998.

La garanzia deve prevedere espressamente le condizioni minime stabilite nel D.M. 123/2004 e quindi la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito.

Deve altresì contenere la clausola di rinuncia alla facoltà di opporre l'eccezione di cui all'art. 1945 comma 8 del codice civile.

L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della somma delle rate successive alla prima e aumentato del 40% a copertura delle eventuali sanzioni amministrative per il ritardato pagamento delle rate.

In applicazione del principio della correttezza e del buon andamento dell'azione amministrativa, a salvaguardia degli interessi pubblici e nel rispetto del programmato puntuale incameramento del contributo dilazionato, il Comune, nel caso di ritardato pagamento, procederà ad escutere dall'istituto garante il pagamento delle somme dovute alla scadenza della singola rata.

2. Garanzia della realizzazione delle opere a scomputo nel caso di strumento urbanistico esecutivo:
- deve essere resa prima della stipula dell'atto di convenzione;
 - deve essere maggiorato del 40% dell'importo totale delle opere a scomputo; a copertura degli eventuali aumenti nel costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corso del tempo;
 - nel caso di strumento urbanistico esecutivo con più proponenti si dovrà depositare una unica polizza per l'intero importo da garantire intestata a tutti i proponenti.
3. L'eventuale trasferimento dell'immobile presuppone l'assunzione delle fideiussioni a carico del nuovo obbligato principale; qualora ciò non avvenga in forma esplicita e comunicata al Comune, il precedente titolare rimane in ogni caso responsabile nei confronti del Comune stesso.

Articolo 8 – Monetizzazione di aree a servizio

Qualora sia richiesta la monetizzazione di aree a servizi, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dal Piano Regolatore e/o da specifiche leggi, la quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune, verrà determinato a cura del Servizio Tecnico e comunicato formalmente all'interessato.

La corresponsione al Comune dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA.

Per il conteggio dello standard urbanistico dovuto per i fabbricati ad uso produttivo nel caso di intervento di ampliamento, viene applicato il calcolo di proporzionalità relativo all'aumento della superficie utile lorda (SUL). Precisamente sarà applicata la percentuale del 15% al calcolo percentuale secondo il quale la superficie fondiaria da cedere a standard è proporzionale alla superficie totale tanto quanto la SUL in ampliamento è proporzionale alla SUL massima ammissibile per quel lotto.

Articolo 9 – Varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A.

Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizia attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo e si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante.

Articolo 10 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti

Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti, ai sensi dell'art.15 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta la corresponsione del contributo per la parte a suo tempo non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio del nuovo titolo edilizio con conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

Articolo 11 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, le convenzioni prevedono che il soggetto proponente si assuma l'onere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 2 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. In tal caso, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati sulla base di stime analitiche, tenendo conto che gli oneri per le opere di urbanizzazione indotta vanno in ogni caso aggiunti alle stime precedenti.

Quando la convenzione prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire, queste devono essere progettate secondo le effettive necessità dell'area, e il loro ammontare è quindi indipendente dall'importo del contributo di costruzione determinabile tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche. L'importo di tali opere, individuato sulla base di un progetto da approvarsi da parte dei competenti organi comunali, esclusa l'I.V.A. e le spese tecniche, può essere scomputato dall'ammontare della sola quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, determinata tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche.

L'importo da scomputare viene determinato dal computo metrico estimativo delle opere da eseguire direttamente, per il quale dovrà essere utilizzato l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento del progetto.

Gli oneri relativi alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza e al collaudo delle opere sono a carico dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire e non sono scomputabili.

I progetti delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità a tutte le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici. In particolare, contestualmente alla proposta di S.U.E.

o di I.E.U. e alla relativa bozza di convenzione, deve essere presentato uno studio di fattibilità tecnica ed economica; per l'approvazione finale deve essere presentato il progetto definitivo mentre il progetto esecutivo deve essere presentato dopo la stipulazione della convenzione, per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo.

I progetti devono essere redatti in base ai disposti del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. per le parti ancora in vigore, nonché a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 14/09/2005 – Norme tecniche per le costruzioni e dal D.Lgs. 152/2006, e devono rispettare e prevedere quanto introdotto dal D.M. 24/12/2015 "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione di cantieri della pubblica amministrazione". In particolare, lo studio di fattibilità tecnica ed economica deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 17 a 23 del D.P.R. 207/2010, e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza; il progetto definitivo deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 24 a 32 del D.P.R. 207/2010, e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza; il progetto esecutivo deve comprendere gli elaborati indicati negli articoli da 33 a 43, del DPR 207/2010 e 23 del D.Lgs. 50/2016, per quanto di pertinenza.

L'esecuzione delle opere da parte dell'attuatore del S.U.E. deve essere attuata in conformità ai disposti normativi specifici sulla materia in vigore al momento dell'affidamento e garantita tramite polizza fidejussoria così come disciplinato dall'art. 7 del presente regolamento.

Nel caso di scomputo parziale, la differenza fra contributo dovuto e importo oggetto di scomputo deve essere versata a conguaglio secondo i tempi e le modalità indicate al precedente art. 6.

In tutti i casi, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo fosse superiore alla quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, determinata tramite l'applicazione dei valori unitari contenuti nelle tabelle parametriche, la differenza non può essere compensata utilizzando la quota commisurata al costo di costruzione.

Articolo 12 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione in caso di strumenti urbanistici esecutivi

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi od interventi convenzionati, gli oneri di urbanizzazione sono determinati, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, secondo i valori unitari vigenti al momento del rilascio del titolo medesimo.

A scomputo totale o parziale delle quote di oneri di urbanizzazione primaria dovute, il titolare può, altresì obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con modalità e garanzie stabilite nell'atto di convenzionamento con il Comune.

Nel caso in cui lo strumento urbanistico esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più permessi di costruire ciascuno per ogni singolo lotto, occorre preventivamente, prima cioè della stipula dell'atto di convenzione, stabilire l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo di realizzazione approvato, per ogni singolo lotto: tale percentuale dovrà valere per determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in tempi diversi e successivi, eventuali pagamenti a saldo.

Articolo 13 - Territorio agricolo

Nel territorio agricolo sono esenti dal contributo di onerosità le opere di cui all'art. 17, comma 3, lett. "a", del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e quelle per l'edificazione delle residenze rurali di cui all'art. 25, 3° comma, lett. "a" e "b", della L.R. 56/77e s.m.i.

Sono altresì esenti dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano l'attività di agriturismo, dotata dei requisiti prescritti dalle vigenti leggi in materia e realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.

Gli interventi relativi alla costruzione di fabbricati di servizio e produttivi agricoli pertinenti l'attività agricola in genere quali stalle, magazzini, depositi, rimesse, concimaie, fienili, silos, serre fisse, porticati, cantine di vinificazione, etc., sono esenti dal contributo di onerosità qualora vengano realizzati dai soggetti di cui alle lettere "a" e "b" del 3° comma, dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono gravati dal contributo di onerosità gli interventi che riguardano costruzioni destinate a residenza, in funzione delle esigenze degli imprenditori agricoli "non a titolo principale" di cui all'art. 25, 3° comma, lettera "c", L.R. 56/77 e s.m.i.

Articolo 14 – Utilizzo del territorio per impianti sportivi

Le trasformazioni e le modifiche del territorio per la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto sono soggette al contributo di onerosità (vedi tabella oneri di urbanizzazione "Trasformazioni del territorio non a carattere edificatorio") e nello specifico per gli immobili si applicano le seguenti disposizioni:

- a) ai fabbricati, o loro porzioni, ricompresi nell'ambito degli impianti di cui al presente articolo, si applicano i contributi di onerosità e la relativa disciplina, propria della destinazione principale dell'intero intervento;
- b) ai fabbricati o loro porzioni, destinati ad esempio ad uffici, ad abitazione di custodi o comunque di personale di cui è richiesta la presenza continua negli impianti di cui al presente articolo, si applicano i contributi di onerosità e la relativa disciplina, propri della destinazione principale dell'intero intervento, presentando obbligatoriamente l'atto di inscindibilità delle singole unità. Tali unità immobiliari non potranno essere alienate/locate separatamente dall'immobile principale al cui servizio sono destinate;
- c) alle pertinenze dei fabbricati, di cui alle lettere a) e b) quali depositi, magazzini, stalle, porticati, tettoie, spogliatoi, cantine, autorimesse e simili, si applicano gli oneri previsti per la destinazione principale dell'intervento con abbattimento del 60%;
- d) alle superfici degli impianti di cui al presente articolo, che non danno luogo a trasformazioni rilevanti dell'ambiente naturale, quali "green" del golf, il terreno a cielo libero del gioco del calcio, le aree a verde permeabili dei centri ippici e simili nonché alle superfici non edificate che costituiscono trasformazione dell'ambiente naturale, quali piste, percorsi, depositi di materiale all'aperto, etc., si applica l'onere pieno derivante dalla tabella allegata secondo i parametri di seguito stabiliti:

Impianti con profonda trasformazione dell'ambiente naturale: fondo pavimentato, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, etc.. <i>Esempio: campi bocce, campi tennis, etc..</i>	1
Impianti con rilevante trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terra battuta scarificata, opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., etc. <i>Esempio: piscine, maneggi, piste per motocross, etc..</i>	0,7
Impianti con limitata trasformazione dell'ambiente naturale: fondo in terreno erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto con modifiche dell'assetto naturale del terreno; opere accessorie realizzate con manufatti in muratura, legno, ferro, cls., etc.. <i>Esempio: campi da calcio e impianti assimilabili, tiro a volo, etc..</i>	0,5
Impianti con scarsa trasformazione dell'ambiente naturale: fondo erboso finalizzato all'utilizzo dell'impianto anche con modifiche dell'assetto naturale del terreno, limitatissime opere accessorie, eventuali recinzioni in rete, staccionate in legno. <i>Esempio: campi golf, piste per ciclocross, etc..</i>	0,3
Impianti con mantenimento dell'ambiente naturale e opere accessorie limitate alla necessità dell'attività praticante: eventuali staccionate in legno e recinzioni in rete	0,1

Sono escluse dall'onerosità le superfici, nell'ambito del perimetro dell'impianto, mantenute ad uso agricolo o più genericamente a verde non attrezzato o utilizzato dai fruitori dell'impianto, nonché le superfici a cortile, parcheggio, piazzali, etc.. di pertinenza diretta dei fabbricati, già oggetto di onerosità.

L'importo degli oneri è dato dal prodotto dei parametri della lettera d) del presente articolo applicati al valore massimo previsto dalla tabella degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 15 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Agli interventi denominati di "ristrutturazione edilizia" con aumento di carico urbanistico (in particolare con aumento delle unità immobiliari) o nel caso di ristrutturazioni edilizie "totali" relative a fabbricati con destinazione residenziale si applicano i contributi di onerosità stabiliti dalla tabella degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda i fabbricati con destinazione produttiva (industriali-artigianali), commerciale, turistico-ricettive, direzionali, gli oneri di urbanizzazione da applicare in caso di ristrutturazione edilizia "totale" e sostituzione edilizia risultano indicati nella tabella degli oneri di urbanizzazione.

E' dovuto il contributo degli oneri di urbanizzazione ove intervenga il mutamento della destinazione d'uso, sia per locali interrati sia per locali fuori terra, secondo le disposizioni dell'art. 8 della L.R. 08 luglio 1999 n° 19, mediante conguaglio.

Analoga procedura di calcolo degli oneri di urbanizzazione è adottata anche nei casi in cui l'intervento edilizio comporta il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale, compreso l'intervento edilizio di recupero di locali accessori.

Per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti per la creazione di locali abitazione, accessori e servizi di cui all'art.6 della L.R. 16/18 l'onerosità degli interventi è determinata come stabilito dal medesimo articolo al comma 8 e 9 della legge medesima.

Per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, disciplinati dall'art.7 della L.R. 16/18, l'onerosità è definita dai commi 11-12-13 della stessa legge che stabilisce le modalità di determinazione del contributo di costruzione.

Per gli interventi di "ricostruzione" come definiti dal P.R.G.C. l'onerosità è determinata con l'applicazione dell'onere intero previsto dalla tabella per le singole destinazioni.

Articolo 16 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private

La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata nel modo seguente:

- a) secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto);
- b) secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, riparazione pneumatici, locali deposito ecc.;
- c) la restante area esterna di pertinenza sia coperta che scoperta (es. area erogazione carburanti, stazionamento veicoli, ecc.) è soggetta alla corresponsione della quota di contributo forfettario al mq secondo quanto stabilito nell'allegata tabella.

Articolo 17 – Fabbricati accessori

Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti, con destinazione d'uso al servizio della residenza (box auto, legnaie, ecc.) e con obbligo di rogito notarile per vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale, il contributo

di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 non è dovuto qualora tali modeste strutture sono di pertinenza ed accessorie a fabbricati principali esistenti e non creano carico urbanistico di rilievo rispetto all'esistente ovvero non eccedano i limiti di cui all'art. 34 delle NTA del PRGC vigente.

Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) qualora eccedano i limiti di cui all'art. 34 delle NTA del PRGC vigente o che non siano o non possano essere legati da vincolo di pertinenzialità a fabbricati principali esistenti, il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 è dovuto in misura intera sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione nella misura vigente, che per il costo di costruzione, determinato applicando un'aliquota forfettaria fissa del 5% al costo delle opere in progetto risultante dal computo metrico estimativo da redigersi con riferimento all'elenco prezzi della Regione Piemonte aggiornato alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di D.I.A.

Articolo 18 – Fabbricati ex rurali

Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

Edifici in AREA AGRICOLA, tra i quali occorre distinguere:

- a. gli edifici abitativi: l'art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. In tali casi il contributo di costruzione non è dovuto;
- b. gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.;
- c. gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77;
- d. gli altri fabbricati (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale quando si tratta di fabbricati pertinenti all'abitazione principale.

Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE tra i quali occorre distinguere:

- a. gli edifici abitativi: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare:
- b. gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola;

- c. edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione;
- d. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali;
- e. gli altri fabbricati: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.)

Per contributo di costruzione si intendono sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, quest'ultimo da valutare mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10/05/1977).

Articolo 19 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Il mancato o ritardato versamento nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., comporta, ai sensi dell'art.42 dello stesso decreto:

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

Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.

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

L'applicazione delle sanzioni avviene secondo le seguenti modalità: scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto (rata "OO.UU."), il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative – di cui ai precedenti commi – con raccomandata A.R./PEC, intimando il pagamento alle scadenze entro 30 giorni dal ricevimento della stessa. Entro i suddetti termini è possibile, altresì, presentare eventuali controdeduzioni. Non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.

Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma, l'Autorità comunale preposta procede in via ingiuntiva per il recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

Articolo 20 – Rimborso oneri versati

Gli oneri di urbanizzazione devono essere rimborsati ai titolari degli atti di assenso edilizio tutte le volte che tali atti non siano stati utilizzati per loro vizi di legittimità rilevati dal Comune con un provvedimento di annullamento in autotutela ovvero accertati in giudizio ed anche nei casi di decadenza del titolo abilitativo per mancata realizzazione dell'intervento edificatorio assentito nei termini prescritti.

Articolo 21 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.

Per i permessi di costruire "gratuiti", ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni di P.R.G.C., per i quali è comunque possibile quantificare l'onere di urbanizzazione e il costo di costruzione, il contributo è dovuto con un minimo di € 516,00. Per gli altri permessi di costruire "gratuiti", dove non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione (varianti di permessi onerosi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, variazioni planimetriche dell'edificio, ecc.) la sanzione da applicare corrisponde all'onere determinato in misura pari con un minimo di € 516,00.

Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione e a tutte le opere di nuova esecuzione considerate finite a regola d'arte, fatte salve le eventuali varianti di completamento in corso di esecuzione. Tale computo deve riferirsi alle opere effettivamente eseguite in difformità che siano rilevabili dalla comparazione tra lo stato di fatto preesistente o tra il progetto approvato con permesso di costruire e il progetto di "sanatoria".

Per i permessi di costruire onerosi e "di conservazione", cioè non in sanatoria, ma ugualmente riferiti ad opere realizzate abusivamente per le quali, tuttavia, non è accertata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso medesimo, il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle normali procedure (titolo I e titolo II), ma è dovuto nella misura stabilita dall'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i., trattandosi di "sanatoria giurisprudenziale" la quale produce gli stessi effetti amministrativi del permesso di costruire rilasciato in sanatoria. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i. per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

Articolo 22 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la presentazione di Dichiarazione di inizio attività e la presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, articolo 37, è subordinato al pagamento delle sanzioni pecuniarie ivi previste.

Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono state stabilite nel modo seguente:

- a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
- b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad € 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00;
- c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 5.000,00 ed € 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione: $\text{Importo sanzione} = \text{Incremento_Valore_determinato} - 5.000,00 \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$;
- d. applicazione di criteri sintetici per la valutazione dell'incremento di valore e per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi

rientranti nell'articolo 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti.

Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono a seguito specificate e potranno essere aggiornate in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall'Agenzia del Territorio con semplice provvedimento dirigenziale.

L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia del Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici.

Gli stessi criteri sintetici per l'individuazione degli interventi edilizi abusivi non comportanti aumento di valore venale dell'immobile, possono essere utilizzati anche in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nel campo di applicazione dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Tipologie di interventi edilizi abusivi per i quali sono adottabili criteri sanzionatori sintetici:

- a. interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento del valore venale: si considerano privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edilizi:
 - modifiche interne anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagno, ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
 - minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione NON residenziale senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizio igienico;
 - modifiche esterne per realizzazione di aperture, elementi di arredo, pensiline, recinzioni, ecc. senza aumento di spazi utili (con esclusione delle tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio); per tali interventi, dato atto dell'assenza di incremento del valore dell'immobile a causa delle opere abusive realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a € 516.00;
- b. interventi edilizi abusivi di modesta entità comportanti minimi incrementi di valore dell'immobile: si considerano soggetti ad incremento di valore minimo gli immobili sottoposti ai seguenti interventi:
 - modifiche interne anche con fusione di unità immobiliari destinazione residenziale, anche con realizzazione del primo servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
 - modifiche interne anche con fusione di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
 - modifiche interne senza fusione di unità immobiliari a destinazione NON residenziale, anche con realizzazione di servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione fisica e funzionale. Per tali interventi, dato atto del minimo incremento del valore dell'immobile prodotto a causa delle opere abusive realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a € 1000.00.

Per gli interventi edilizi abusivi da sottoporre a valutazione di incremento di valore, al di fuori dei suddetti casi specifici, data la difficoltà di definire sempre con sufficiente attendibilità l'incremento del valore prodotto dalle opere abusive realizzate, occorre acquisire la specifica valutazione dell'Agenzia del Territorio

Articolo 23 - Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n°380

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1.000 ciascuno. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 24 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica

La determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica per opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità viene calcolata seguendo gli indirizzi applicativi di seguito riportati:

- a. per la determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 come modificato dai D. Lgs. del 24/3/2006 n. 157 e n. 63 del 26/3/2008, per gli interventi elencati all'art. 181, comma 1-ter, lett. a), b) e c), deve farsi riferimento all'art. 16, commi 4, della L. R. n. 20/1989, che prevede il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite;
- b. detta sanzione dovrà essere applicata nella misura minima legislativamente prevista anche in caso di "danno zero" e "profitto zero", tenuto conto, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, della natura "sanzionatoria" e non meramente "riparatoria" o "ripristinatoria" della sanzione pecuniaria di cui all'art. 16 della L.R. 20/89, essendone prevista l'applicazione solo per aver realizzato opere abusive prescindendo dalla valutazione dell'esistenza di un danno paesaggistico;
- c. la suddetta sanzione pecuniaria dovrà essere quantificata, previo parere favorevole alla compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza e previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio prevista dalla citata L. R. 32/08, sulla base di computo metrico estimativo, redatto e firmato da parte del tecnico progettista e dal richiedente, relativo alle opere eseguite ed incidenti sul vincolo paesaggistico

Articolo 25 – Contributo straordinario di urbanizzazione

In coerenza con il principio della perequazione urbanistica, e sulla base di quanto previsto sia dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n° 380/2001 e s. m.i., sia dall'art. 12 bis, comma 4, lettera b), della L.R. n° 56/77, comma 4, che persegue l'equa distribuzione degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche di immobili (aree o edifici) operanti nell'ambito di un procedimento concertato pubblico/privato, agli immobili oggetto di tali trasformazioni viene attribuito un maggior valore da distribuire fra i proprietari dei medesimi e la collettività, concretizzando l'interesse pubblico nella realizzazione di opere, servizi, infrastrutture, standard aggiuntivi.

Tale maggior valore viene quindi attribuito nel caso in cui, a seguito di varianti o deroghe, gli immobili acquisiscano maggiori potenzialità edificatorie, ovvero mutino la loro destinazione d'uso originaria.

Tale maggior valore corrisponde al valore di trasformazione e cioè all'incremento del valore venale di detti immobili, conseguente alle potenzialità edificatorie e alle destinazioni d'uso generate attraverso il processo di trasformazione urbanistica, rispetto al loro valore iniziale, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le trasformazioni previste.

Il contributo straordinario di cui al citato articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 viene determinato nella misura del 50% del suddetto maggior valore, anche in

relazione alle indicazioni contenute nell'allegato A della D.G.R. 29 febbraio 2016 n° 22-2974 e sue eventuali successive modifiche e integrazioni.

Articolo 26 - Disposizioni transitorie

Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore il giorno stesso dell'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

Sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni contenute nei precedenti articoli eventuali disposizioni di legge o regolamentari eventualmente sopravvenute, anche nelle more dell'adeguamento del presente regolamento, qualora le stesse ne comportassero l'obbligo.