

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE

REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____

PREMESSA

La corresponsione del contributo di costruzione costituisce adempimento connesso agli interventi edilizi di trasformazione del territorio.

Il contributo di costruzione si compone di due parti ed è commisurato: all'incidenza degli ONERI DI URBANIZZAZIONE; al COSTO DI COSTRUZIONE.

Gli ONERI DI URBANIZZAZIONE sono dovuti dal richiedente l'intervento edilizio per rifondere l'amministrazione delle spese sostenute per la realizzazione ed il mantenimento delle opere di urbanizzazione la cui sussistenza in efficienza consente la trasformazione edilizia del bene, assicurandone la funzionalità.

Il COSTO di COSTRUZIONE è invece strettamente legato all'incremento di valore che il richiedente l'intervento edilizio consegue edificando (o rifunzionalizzando) l'immobile.

Il versamento del contributo di costruzione, nelle sue due componenti (ONERI e COSTO), ha funzione sociale consentendo la compartecipazione di tutti gli esecutori di interventi edilizi al mantenimento della Città Pubblica.

Il presente regolamento disciplina le modalità di corresponsione e versamento del contributo di costruzione per il Comune di Villafranca Piemonte.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (ONERI+COSTO) degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Il fondamento del contributo di urbanizzazione non consiste nel titolo edilizio in sé ma nella necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione facendoli gravare su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla presenza delle medesime, secondo modalità eque per la comunità.

Indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie la richiesta di pagamento oneri di urbanizzazione deve ritenersi legittima ogni qual volta si verifichi: una **variazione in aumento del carico urbanistico**, interventi che richiedano la realizzazione di nuove urbanizzazioni o interventi dai quali derivi un maggior utilizzo delle urbanizzazioni già esistenti.

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

-A-INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE. Tutti gli interventi di nuova costruzione.

-B-INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI:

-B1- mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, con passaggio da una categoria all'altra delle destinazioni d'uso elencate nella LR 19/1999.

-B2- ampliamenti di edifici esistenti (fatta salva l'applicazione dei casi di esenzione previsti dal Testo Unico dell'Edilizia);

-B3- ristrutturazione effettuata con trasformazione dell'organismo edilizio pre-esistente mediante opere di completamento, modifica e rifunzionalizzazione tali da comportare un aggravio nell'utilizzo delle urbanizzazioni esistenti. (Sono tali, a titolo di esempio, tutte le ristrutturazioni, anche solo con opere interne, che comportino la rifunzionalizzazione di volumi o superfici pre-esistenti inutilizzate).

-B4- ristrutturazione effettuata con trasformazione dell'organismo edilizio pre-esistente mediante un insieme sistematico di opere tale da incidere sui parametri edilizi (volumi o superfici) o sul numero di unità immobiliari presenti nel fabbricato;

-B5- ristrutturazione effettuata con trasformazione dell'organismo edilizio pre-esistente realizzata mediante demolizione e ricostruzione dello stesso a causa dell'obsolescenza strutturale (della materia costituente l'edificio) e funzionale (delle finiture e degli impianti) che rendono il fabbricato non più idoneo all'utilizzo, con ricostruzione indispensabile per rinnovare completamente il fabbricato, per consentirne un pieno e più intenso utilizzo con realizzazione di organismo edilizio sostanzialmente nuovo.

Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo di costruzione

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività, della segnalazione certificata di inizio attività nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99.

S'intende per data del rilascio quella di sottoscrizione dell'atto di permesso di costruire da parte dell'autorità comunale competente a conclusione del procedimento di formazione dell'atto medesimo.

Articolo 3 - Procedimento

1. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività (alternativa al permesso di costruire), alla segnalazione certificata di inizio attività od ad altri titoli edilizi che attestino l'esecuzione di interventi comportanti aumento del carico urbanistico è allegato il prospetto contenente la determinazione del contributo di costruzione (ONERI+COSTO) determinato in autoliquidazione.
2. Tale prospetto di determinazione del contributo di costruzione in autoliquidazione è composto: (per la determinazione del COSTO): da computo metrico estimativo ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte. Per le nuove costruzioni di edifici residenziali è allegata la tabella di determinazione della classe di appartenenza, e la compilazione della scheda contenente le tabelle parametriche deliberate da Regione Piemonte per la determinazione del Costo di Costruzione; (per la determinazione degli ONERI): conteggio dei volumi/superfici oggetto di intervento di trasformazione.
3. Tale prospetto contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento.
4. Il Comune, qualora ravvisi imperfezioni od errori nella determinazione del contributo di costruzione determinato in autoliquidazione interviene, dando comunicazione scritta agli interessati delle revisioni apportate, nei tempi e metodi previsti dal Testo Unico per l'Edilizia.
5. 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".
6. I modelli per la determinazione del contributo di costruzione in autoliquidazione sono redatti a cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicati sul sito del Comune.

Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento

1. Il pagamento della quota del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a **€ 2000,00** deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di **€ 2000,00**, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in due rate; la prima rata pari al 40% della somma da versare al momento del rilascio del titolo edilizio, la seconda pari al 60% potrà essere versata all'ultimazione dei lavori
3. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.c. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
4. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
5. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane, in caso contrario, responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Capo I – Oneri Tabellari

Articolo 5 – Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate **alle** determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di **Villafranca Piemonte**.
2. 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.
3. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche (tariffe) per la quantità edificata determinata come segue:
 - 3.1-per la destinazione d'uso residenziale: importi unitari (Tariffe) per Volume (V) del fabbricato. Ai fini del presente regolamento tale Volume (V) è dato dalla somma delle superfici utili lorde di tutti i piani delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano moltiplicate per l'altezza misurata dal piano di calpestio al piano di calpestio del piano superiore. I volumi dei fabbricati accessori alla residenza quali autorimesse, tettoie chiuse e simili vengono conteggiati con la stessa metodologia, applicando l'abbattimento di tali volumi con coefficiente 0,5.

Per i soli locali "sottotetto" e "seminterrato", non abitabili a servizio della residenza, il Volume (V*) è dato dalla somma delle superfici utili lorde di tutto il piano al netto delle murature perimetrali; le condizioni di applicazione degli oneri per tali locali sono stabilite unitamente alle tabelle delle tariffe deliberate dal Consiglio Comunale.
 - 3.2- per le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive-artigianali alla superficie utile lorda (Sul) data dalla somma delle superfici utili lorde di tutti i piani -entro e fuori terra- sottotetto e soppalchi utilizzabili compresi -delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
4. La quantità edificata, ed il conseguente pagamento oneri, è soggetto a riduzioni nei casi indicati al successivo articolo 7.

Articolo 6 – Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto:
 - a)--nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17 comma 3;
 - b)--nelle ipotesi previste dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;
2. L'esonero ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. è richiesto dall'interessato al momento della presentazione della pratica edilizia o, esclusivamente in caso di permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, ed è subordinato alla presentazione della prova documentale che attesti il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi.
3. Esclusioni deliberate dal Consiglio Comunale per casi specifici: per l'applicazione di tale esenzione è indispensabile citare numero di delibera e specifica causale.

Articolo 7 – Riduzioni

1. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione gli interventi seguenti, previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.:
 - a. interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380;
 - b. interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94;
 - c. interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

3. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.
4. Riduzioni previste dalle deliberazioni del Consiglio Comunale applicate sulle tariffe in casi puntualmente definiti.

Articolo 8 – Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate nella Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 8, è oneroso, anche in assenza di opere edilizie, e determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e, in caso di opere edilizie contestuali, determina la corresponsione del costo di costruzione dovuto per le nuove opere con riferimento alla nuova destinazione. Gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

E' fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e ss.mm.ii., articolo 48, comma 1, lett. a) per l'attuazione del regime libero stabilito dall'articolo 48 L.R.56/77 e s.m.i. il quale, richiede che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vengano rispettate le prescrizioni delle NTA tra le quali quelle relative alla recente disciplina regionale del commercio, cioè che siano reperite o monetizzate le aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nelle NTA richiamate. Tale condizione impone che anche i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di unità che non superino i 700 mc siano oggetto di atto edilizio abilitativo o semplice comunicazione verificandone la compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e determinandone la dismissione o la monetizzazione delle aree a parcheggio necessarie.

Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

Ai sensi del 3° comma dell'art.19 del D.P.R. n.380 /01 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Ai soli fini del presente regolamento, le destinazioni d'uso si distinguono in

1. Residenziali:

1.1. abitazioni

1.2. residenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedano alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

1.3 abitazioni rurali, residenze temporanee agrituristiche ad esclusione degli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti (che rientrano tra le attività commerciali);

2. Commerciali:

2.1. esercizi commerciali di vendita;

2.2. esercizi al dettaglio, come bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, tavole calde, circoli privati che somministrano bevande e alimenti ai soci, agriturismi limitatamente agli spazi destinati alla preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, night club, piano-bar, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.;

2.3. edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, e attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc.), comprese le "scuole", le case di cura, cliniche, strutture private organizzate per la lungo-degenza, strutture socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;

2.4. depositi e magazzini non di vendita;

2.5. esercizi commerciali all'ingrosso;

2.6. autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;

2.7. agenzie immobiliari;

2.8. stazioni di servizio e distribuzione carburante;

2.9. impianti di autolavaggio.

3. Turistico-ricettive:

3.1. alberghi, pensioni, motel, ostelli, altre strutture ricettive comunque denominate, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. 31/85, "per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar ed attività connesse solo se al servizio dell'attività ricettiva;

4. Direzionali:

4.1. uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

4.2. sedi di grandi società, banche ed istituti;

4.3. uffici privati, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, ecc.;

4.4. attività amministrative di esercizio, come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.;

4.5. sedi di giornali e periodici;

4.6. sedi di rappresentanza;

4.7. edifici ed attrezzature per il culto

5. Produttiva artigianale ed industriale:

5.1. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) artigianali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

5.2. impianti (stabilimenti, laboratori ed opifici) industriali; sono esclusi gli spazi in cui si svolgono eventuali funzioni commerciali, nonché di abitazione e di ufficio, benché connessi con l'insediamento produttivo;

5.3. locali per artigianato di servizio quali parrucchieri, calzolai, panettieri, servizi per l'igiene e la pulizia, riparazione autoveicoli.

5.3.1. depositi e magazzini non di vendita;

5.4. Agricola: costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)

5.5. serre fisse per culture aziendali

5.6. impianti per allevamenti

5.7. costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali (cantine, caseifici, rimesse macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);

5.8. opifici per attività di servizio all'agricoltura.

Nel caso di residenze annesse all'attività, il richiedente si deve impegnare, con apposito atto notarile, a:

a) mantenere inalterata la destinazione dell'immobile residenziale in oggetto a servizio dell'attività economica insediata;

b) nel caso venisse meno il legame di servizio dell'immobile residenziale all'attività medesima, anche per cessazione dell'attività con la sua alienazione a libero mercato, previa autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale, a corrispondere all'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte, anche in assenza d'opere, il contributo di costruzione residuo, quale differenza tra gli oneri inerenti l'attività produttiva già versati e quelli dovuti per la destinazione residenziale pura, calcolati secondo i criteri e i costi espressi in vigore in quel momento.

Articolo 9 – Recupero sottotetti e recupero rustici all'uso abitativo

Nel caso di trasformazione di sottotetti esistenti all'uso abitativo ai sensi della L. R. n°21/1998 e s.m.i., la corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso

abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, commi 5 e 6 della L.R. medesima. In tal caso NON sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

Per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, disciplinati dalla L.R. 9/2003 e s.m.i., l'onerosità è definita dall'art. 5 della stessa legge che stabilisce le modalità di determinazione del contributo di costruzione.

Articolo 10 – Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività che comportano la modificazione della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo ai mutamenti anzidetti.
2. Per le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali ai sensi della Legge Regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante.

Articolo 11 - 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 c.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 12 - Destinazioni miste

Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 13 – Interventi in area agricola non in esenzione

1. Per interventi con destinazione agricola per i quali non è prevista la gratuità di cui al predetto art.17 c.3 lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, secondo la seguente disciplina:
 - a. per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona agricola, ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 28.11.2005 n°107-1659 di approvazione della "Guida all'accertamento del possesso di requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle norme riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria. Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs. nn. 99/04 e 101/05", pubblicata sul BUR n°49 secondo supplemento del 07.12.2005, all'art.3 prevedono espressamente l'onerosità e, di conseguenza, è previsto il versamento del contributo di costruzione;
 - b. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona agricola, ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione;
 - c. per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo agricolo, quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola è previsto il pagamento del contributo di costruzione.
2. L'incidenza del contributo di costruzione per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, è calcolato per i fabbricati destinati a residenza rurale sulla base delle tariffe in vigore per la residenza; per gli altri edifici (stalle, magazzini, tettoie chiuse...) è calcolato sulla base delle tariffe in vigore per i fabbricati produttivi.

Articolo 14 – Fabbricati ex rurali in zone agricole

1. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso 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.

2. Per tutti gli edifici rurali, licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione della legge n.10 che ha stabilito l'obbligo della corresponsione del contributo di costruzione) allorchè un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo dell'edificio SENZA OPERE, pur configurandosi un mutamento di destinazione d'uso ai sensi della LR 19/99 (con passaggio da categoria "agricola" a categoria "residenziale") il passaggio si considera, ai fini del presente regolamento, NON oneroso poiché, non realizza alcun incremento del carico urbanistico;

3. Per tutti gli edifici rurali, licenziati/edificati prima del 28/01/1977 (data di introduzione della legge n.10 che ha stabilito l'obbligo della corresponsione del contributo di costruzione) allorchè un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo trasformando l'immobile da residenza rurale a civile abitazione con opere edilizie (interventi A, B, B1, B2, B3, B4, B5 elencati al precedente articolo 1) l'intervento comporta un mutamento di destinazione d'uso ai sensi della LR 19/1999 (con passaggio da categoria "agricola" a categoria "residenziale") con incremento del carico urbanistico: l'intervento è valutato oneroso.

4. Per tutti 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, allorchè un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo trasformando l'immobile da residenza rurale a civile abitazione CON O SENZA OPERE EDILIZIE 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.

Articolo 15 – Fabbricati ex rurali in zone NON agricole

1. Per tutti gli edifici e le strutture rurali, ubicate in zone improprie al momento della disattivazione degli usi rurali (con cessazione dell'azienda o spostamento della stessa in zona propria) è dovuto il pagamento del contributo di costruzione (ONERI+COSTO) per la nuova destinazione trattandosi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi della LR 19/1999 (con passaggio da categoria "agricola" a categoria "residenziale/o altra categoria") con incremento del carico urbanistico oneroso.

Articolo 16 – Monetizzazione di aree per standard di servizi

1. Qualora sia possibile monetizzare le aree per standard di servizi, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, il contributo è calcolato sulla base delle tariffe stabilite dalle Deliberazioni di Consiglio.
2. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, l'importo relativo alla monetizzazione è commisurato alla differenza fra gli importi dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto calcolati alla data della proposta di cambio d'uso. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo, non è previsto rimborso da parte del Comune.

TITOLO III– COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 17 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

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

Articolo 18 – Esclusioni.

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:

- a. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17;
- b. gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 19 , comma 1.

Articolo 19 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Fatti salvi i casi di gratuità di cui dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata per tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale o mista (residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva - sportiva) in cui le destinazioni non residenziali non superano il 25% della destinazione residenziale, si procederà mediante calcolo parametrico (modello prospetto art.11 D.M. n°801 del 10.05.1977) con aliquote e prezzi fissati annualmente dal Comune ai sensi della D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996.
3. Con proprio provvedimento, il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:
 - a. edifici turistico-ricettivi: 5%
 - b. edifici commerciali: 5 %;
 - c. edifici a carattere direzionale: 5 %.
5. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
6. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
7. Per gli impianti di distribuzione carburanti di cui al precedente articolo la corresponsione del contributo per il costo di costruzione è computato sul costo documentato dell'intervento nella misura stabilita per gli interventi riconducibili ad attività commerciale.
8. Per le strutture agricole assoggettate al pagamento del costo di costruzione a corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata: edifici agricoli 5%
9. Ai sensi del comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il contributo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali (ed i relativi accessori), dirette alla trasformazione di beni e servizi.

Articolo 20 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

1. Per gli interventi su edifici esistenti (escluso il recupero dei sottotetti ex L.R. 21/98 e dei rustici ex L.R. 9/2003), il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nel modo seguente:
 - a. per tutti gli interventi sugli edifici a destinazione residenziale, applicando:
 - l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo per tutti gli interventi comportanti aumento del carico urbanistico;
 - b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo

- c. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - d. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - e. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere agricolo: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
2. Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.
 3. Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, onerosi ai sensi del precedente articolo, comportano la corresponsione del contributo per il costo di costruzione determinato con le modalità stabilite.
 4. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario **Regione Piemonte** ultimo aggiornamento.

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE

Articolo 21 - Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate. il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
3. Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a **100,00 Euro**.
4. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
5. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.
6. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione da restituire superi il valore di Euro 2.000,00, l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata.

Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato od omissivo versamento del contributo

1. 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 del T.U. Edilizia:
 - a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b. l'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.
2. Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. L'applicazione delle sanzioni avviene secondo le seguenti modalità:
 - a. 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. ed allegata reversale, intimando il pagamento alle

scadenze di cui al precedente articolo 15 oppure, se successivi, entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata.

- b. Entro i suddetti termini è possibile, altresì, presentare eventuali controdeduzioni.
- c. Non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.
5. 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.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 23 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore il giorno stesso dell'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
3. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 345 – 19066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817 - 8294.

Articolo 24 - Disposizioni finali

1. Il Comune di Villafranca Piemonte disciplina altri versamenti differenti da quelli previsti con il contributo di costruzione mediante apposite deliberazioni. Tali diversi versamenti sono costituiti da:

- versamenti a favore del Comune per edificazioni di fabbricati in deroga dalle distanze stabilite dal PRGC rispetto ad immobili di proprietà comunale;
- versamenti a favore del Comune per richieste di varianti parziali per risolvere aspetti di dettaglio relative ad insediamenti privati;
- altri versamento disciplinati dal Comune con apposite deliberazioni

2. Il Comune di Villafranca Piemonte stabilisce, con propri provvedimenti, eccezioni al presente regolamento costituite da:

- provvedimenti specifici di sgravio disciplinati dal Comune con apposite deliberazione.

3. Con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sarà adottata opportuna modulistica per l'attuazione del presente regolamento.