



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMUNE DI STRESA

REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04/04/2014

INDICE

PREMESSA.....	4
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
<i>Articolo 1 - Oggetto.....</i>	5
<i>Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo.....</i>	5
<i>Articolo 3 - Procedimento</i>	6
<i>Articolo 4 – Corresponsione: Tempi e modalità di pagamento.....</i>	6
TITOLO II – ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
Capo I – Oneri Tabellari.....	7
<i>Articolo 5 – Determinazione dell'importo.....</i>	7
<i>Articolo 6 – Esclusioni.....</i>	7
<i>Articolo 7 – Riduzioni.....</i>	8
<i>Articolo 8 – Mutamento della destinazione d'uso</i>	8
<i>Articolo 9 – Recupero sottotetti e recupero rustici all'uso abitativo</i>	10
<i>Articolo 10 – Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....</i>	11
<i>Articolo 10 bis - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti</i>	11
<i>Articolo 11 - Interventi residenziali</i>	11
<i>Articolo 12 - Interventi non residenziali</i>	11
<i>Articolo 13 - Interventi per attività produttive</i>	11
<i>Articolo 14 - Interventi per attività commerciali</i>	12
<i>Articolo 15 - Impianti di distribuzione carburanti su aree private.....</i>	12
<i>Articolo 16 - Interventi per attività turistico - ricettive.....</i>	12
<i>Articolo 17 - Interventi per attività direzionali.....</i>	12
<i>Articolo 18 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio.....</i>	12
<i>Articolo 19 - Destinazioni miste</i>	12
<i>Articolo 20 – Fabbricati accessori</i>	12
<i>Articolo 21 – Interventi in area agricola non in esenzione.....</i>	13
<i>Articolo 22 – Fabbricati ex rurali.....</i>	13
<i>Articolo 23 – Monetizzazione di aree per standard di servizi.....</i>	14
Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	15

<i>Articolo 24 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....</i>	15
<i>Articolo 25 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo</i>	15
<i>Articolo 26 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....</i>	15
TITOLO III – COSTO DI COSTRUZIONE	16
<i>Articolo 27 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione.....</i>	16
<i>Articolo 28 - Esclusioni.....</i>	16
<i>Articolo 29 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici</i>	16
<i>Articolo 30 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti.....</i>	17
TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE	18
<i>Articolo 31 - Restituzione del contributo.....</i>	18
<i>Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo</i>	18
<i>Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36.....</i>	19
<i>Articolo 34 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37.....</i>	19
<i>Articolo 35 - Attività edilizia libera ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., art. 6.....</i>	21
<i>Articolo 36 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica</i>	21
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	22
<i>Articolo 37 - Disposizioni transitorie.....</i>	22
ELENCO ALLEGATI	22
<i>Allegato 1 - Quadro riepilogativo delle procedure edilizie D.P.R. n°380/2001 Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.).....</i>	23
<i>Allegato 2 – Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.....</i>	27
<i>Allegato 3 – Tabelle per il calcolo del costo di costruzione.....</i>	30

PREMESSA

- a. L'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, obbligava alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in presenza di trasformazioni edilizie o urbanistiche. L'art. 5 della stessa legge attribuiva ai Comuni il compito di fissare – *con propria deliberazione* – l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b. L'art. 51 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n° 56 e s. m. ed i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali siano le opere di urbanizzazione, distinguendole in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.
- c. Con deliberazione n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito le tabelle parametriche di cui all'art. 5 della Legge 10/77; ha altresì stabilito criteri per l'analisi dei costi delle opere urbanizzative e norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche in sede comunale.
- d. Con deliberazione n° 615/CR-1660 del 01 febbraio 2000, il Consiglio Regionale del Piemonte ha modificato la D.C.R. n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, mediante la sostituzione dei parametri relativi agli insediamenti turistici e l'integrazione dei parametri relativi agli insediamenti commerciali e direzionali.
- e. Le tabelle parametriche regionali valgono per tutti i Comuni della Regione: compete, allora, ciascun Comune fissare in concreto l'incidenza del contributo concessorio afferente alle opere di urbanizzazione, mediante adeguamento alla propria condizione. Alcune parametriche regionali non presentano margini di discrezionalità; altri comportano invece l'esercizio, seppur limitato, di quest'ultima. Il Consiglio Comunale di Stresa ha ottemperato ai suoi compiti in materia, in conformità a quanto dianzi indicato, con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 106 del 03/08/1977 e successivamente con le deliberazioni di Consiglio Comunale n° 123 del 20/06/1981 n°32 del 23/06/1995 n° 41 del 23/10/1995, n. 28 del 19/04/2000. Con deliberazione n° 39 del 05/023/2007 vennero confermati i parametri ed i coefficienti adeguando l'importo degli oneri in relazione all'accertato aumento dei costi dei materiali e della manodopera e approvata contestualmente la relativa tabella successivamente aggiornata con le deliberazioni di consiglio Comunale n.° 38 del 05/03/2008, n° 92 del 29/06/2011.
- f. L'art. 7 della Legge 24 dicembre 1992 n° 537, 1° comma, fissa le norme relative all'aggiornamento della quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione, stabilendo che "Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28.01.1977 n° 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale"; la citata norma muta in maniera rilevante l'impianto della previgente disciplina dettata dall'art. 5 della Legge 10/77, che nella sua literalità non prevedeva a carico di alcun soggetto istituzionale né obblighi, né semplici oneri di aggiornamento della componente del contributo concessorio in parola.
- g. La Regione Piemonte ha approvato la Legge 06 agosto 1998, n° 21 "Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti" e la Legge 08 luglio 1999, n° 19 " Norme in materia edilizia e modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 - Tutela e uso del suolo -". Con la prima legge venivano fissati i criteri per la determinazione dei contributi concessori dei locali sottotetto recuperati alla residenza; con la seconda sono stati stabiliti criteri circa l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso, in presenza o meno di opere connesse.
- h. Successivamente, la Regione ha altresì emanato la legge 8 maggio 2003, n° 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" con la quale, tra l'altro, ha stabilito i criteri per la corresponsione del contributo concessorio, con successive modifiche ed integrazioni.

- i. Il 30 giugno 2003 è entrato in vigore il D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e s. m. ed i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. Edilizia) il quale ha introdotto anche una nuova disciplina relativa al contributo di costruzione annullando le precedenti normative in materia.
- j. La Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*", all'articolo 8, detta nuove norme in merito al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie da applicare ai fini della determinazione del relativo contributo di costruzione.

Tutto ciò premesso, la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione, è disciplinata – nel territorio del Comune di Stresa – dalle disposizioni che seguono.

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 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.

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 L.R. 08.07.1999 n° 19 (residenziali, commerciali, turistico ricettive, direzionali, produttiva artigianale ed industriale, agricola, come più dettagliatamente definito nel successivo articolo del presente regolamento).

Articolo 2 - Determinazione temporale del contributo

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della denuncia 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) e alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati il computo metrico estimativo ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Camera di Commercio di Milano, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.
2. Alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività (alternativa al permesso di costruire) e alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato il prospetto della determinazione del contributo.
3. Il contributo di costruzione, nel caso di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, viene determinato dal Comune e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
4. La comunicazione 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.
5. 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.
6. 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".
7. La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

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 € 500,00, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento.
2. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di € 500,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in tre rate eguali; la prima rata da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento, la seconda entro un anno dal rilascio o dalla presentazione della Denuncia di inizio attività/Segnalazione di inizio attività, la terza entro ventiquattro mesi e comunque non oltre la data di comunicazione di fine lavori se antecedente ai ventiquattro mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e di presentazione della Denuncia di inizio attività/Segnalazione di inizio attività.
3. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.
4. 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.
5. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso

legale e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune.

6. 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.
7. 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.
8. Per importi inferiori a €.12,00 non è dovuto alcun versamento.

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 alla presente disciplina e redatte sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte e delle determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Stresa.
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 per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
4. 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. 21/98 la quale dispone diversamente); alla superficie utile lorda (sul) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive e nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.
5. 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.

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;
 - c. nelle ipotesi specificate al successivo articolo 20 (fabbricati accessori);
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.

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. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di realizzazione di superfici e volumi interrati esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, fatta eccezione per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali per i quali la quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è dovuta.
4. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al costo di costruzione ed al contributo forfettario al mq gli interventi di realizzazione di parcheggi in edifici, anche su più livelli, interrati o fuori terra privi di tamponamenti, al servizio di attività commerciali e/o direzionali.
5. Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.

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.

Sono considerati i mutamenti di destinazione d'uso senza opere quelli che riguardano un'unità immobiliare sulle quali non sono stati effettuati interventi edilizi nei precedenti 12 mesi e non

saranno eseguiti interventi edilizi nei successivi 18 mesi dalla data di presentazione della comunicazione di cambio di destinazione d'uso.

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, 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;

6. Agricola:

6.1. costruzioni rurali di servizio (fienili, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.)

6.2. serre fisse per culture aziendali

6.3. impianti per allevamenti

6.4. 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.);

6.5. 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 Stresa, 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.. In caso di trasformazione di sottotetti con destinazione accessoria in locali principali, l'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli eventualmente già versati ai sensi dell'art.9 del presente regolamento.

Modalità di calcolo:

A: si determinano gli oneri dovuti per la classe in progetto;

B: si determinano gli oneri già versati in base all'art.9 del presente regolamento.

Si sottrae B da A: (A-B).

Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo.

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 10 bis - 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 11 - Interventi residenziali

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Sul per l'altezza reale del fabbricato, secondo le definizioni dell'art. 1.3 delle NTA del PRGC vigente.

Articolo 12 - Interventi non residenziali

Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile lorda dell'intervento come definita nell' art. 1.3 delle NTA del PRGC vigente.

Articolo 13 - Interventi per attività produttive

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, è dovuto un contributo pari alla incidenza delle opere 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. Il contributo di cui al precedente comma 2 è determinato con riferimento alla stima dei costi reali, ovvero, nel caso di impossibilità tecnica di determinare l'importo suddetto, è dovuto un contributo ulteriore pari al 50 % delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Sono considerati interventi per attività produttive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 14 - Interventi per attività commerciali

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base delle allegate tabelle.
2. Sono considerati interventi per attività commerciali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 15 - 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 16 - Interventi per attività turistico - ricettive

Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base delle allegate tabelle. Sono considerati interventi per attività turistico - ricettive ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 17 - Interventi per attività direzionali

Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base delle allegate tabelle. Sono considerati interventi per attività direzionali ai fini del presente regolamento quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso precedentemente elencate.

Articolo 18 - Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

Articolo 19 - 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 20 – Fabbricati accessori

1. Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza.
2. 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. 1.7 delle NTA del PRGC vigente.

3. Per la costruzione di fabbricati accessori (bassi fabbricati) qualora eccedano i limiti di cui all'art. 1.7 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 Camera di Commercio di Milano aggiornato alla data di rilascio del provvedimento o di presentazione in caso di D.I.A..

Articolo 21 – 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. ovvero è prevista l'onerosità, a titolo di contributo o di oblazione, e precisamente:
 - 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, la previsione di un contributo da versare in sede di rilascio del permesso di costruire;
 - 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.
2. Come stabilito con D.C.C. n°123 del 20/06/1981, successivamente aggiornata, l'incidenza del contributo di costruzione, per la quota attinente agli oneri di urbanizzazione, relativamente agli interventi a destinazione agricola, costituiti da edifici o attrezzature assimilabili è calcolato sulla base dell'allegata tabella.

Articolo 22 – Fabbricati ex rurali

1. 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:
 - 1.1. **Edifici in AREA AGRICOLA**, tra i quali occorre distinguere:
 - 1.1.1. **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.

1.1.1.1. 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.

1.1.1.2. 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.

1.1.2. **gli altri fabbricati** (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.): valgono i disposti del precedente punto 1.1.1, con una riduzione del 20% degli importi unitari di riferimento, da applicarsi al volume virtuale quando si tratta di fabbricati pertinenziali all'abitazione principale.

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

1.2.1. **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 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.

1.2.1.1. 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.

1.2.1.2. edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.

1.2.2. **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.).

2. 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 23 – 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 in base ai criteri contenuti nel regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a verde e per parcheggi pubblici approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°53 del 20/11/2006.
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.

3. I corrispettivi di monetizzazione ed i criteri per il calcolo sono riportati nel regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a verde e per parcheggi pubblici eccedenti la dotazione prevista dal PRGC vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°53 del 20/11/2006.

Capo II – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Articolo 24 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione dell'area di Piano Regolatore in cui l'intervento è compiuto ancorché esterne all'ambito d'intervento.
2. Tale valutazione spetta alla Giunta Comunale.
3. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni, le obbligazioni indicate al precedente comma e con le modalità stabiliti nel decreto legislativo 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e s.m.i.

Articolo 25 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

Articolo 26 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente alla stipula della convenzione.
2. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 20 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.
3. La fidejussione di cui al precedente comma dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore: *"il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente*

polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c."

4. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.
5. Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.
6. Le singole convenzioni potranno contenere specifiche indicazioni anche diverse dalle disposizioni sopraindicate.

TITOLO III – COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 27 - 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 28 - Esclusioni

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 29 - 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 provvedimento dirigenziale, 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 non di lusso: 5%

- b. edifici turistico-ricettivi di lusso: 6%
 - c. edifici commerciali: 5 %;
 - d. edifici a carattere direzionale: 7 %.
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. 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 30 - 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 se l'intervento non comporta aumento di carico urbanistico;
 - l'aliquota del 5% del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo se l'intervento comporta aumento di carico urbanistico;
 - b. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi non di lusso: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - c. per tutti gli interventi sugli edifici turistico-ricettivi di lusso: 6% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - d. per tutti gli interventi sugli edifici commerciali: 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo
 - e. per tutti gli interventi sugli edifici a carattere direzionale: 7% 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. Per carico urbanistico s'intende la realizzazione di più unità immobiliari.
5. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base del Prezzario edito dalla Camera di Commercio di Milano ultimo aggiornamento. L'ufficio comunale preposto controlla i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati.
6. Per gli interventi su porzioni di fabbricati residenziali esistenti è data facoltà di adottare, in alternativa al computo metrico, il prospetto tabellare, conteggiando tutto l'edificio per

individuare l'aliquota, la classe e la percentuale relativa ed applicando l'onerosità solo alla porzione dell'edificio stesso soggetta ad intervento oneroso.

TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E SANATORIE

Articolo 31 - 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 5.000,00, l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata in quattro rate eguali; la prima rata entro 60 giorni dalla richiesta, la seconda entro sei mesi, la terza entro dodici mesi, la quarta non oltre diciotto mesi.
7. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso 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.

Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 36

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, di cui ai Titoli I e II, ma sono dovuti in misura doppia secondo quanto stabilito dall'art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
2. Per i permessi 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 in misura pari 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 esclusivamente al contributo sul costo di costruzione determinato in misura pari con un minimo di € 516,00.
3. Per la determinazione del costo di costruzione il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente di demolizione (colorazione gialla) e a tutte le opere di nuova esecuzione (colorazione rossa) 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".
4. 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 34 - Permesso di costruire in sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 37

1. 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.
2. 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:

$$\text{Importo sanzione} = \text{Incremento_Valore_determinato-5.000} \times (5.164-516)/(50.000-5.000) + 516;$$

- 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.
3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. **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 a 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.

7. 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 35 - Attività edilizia libera ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., art. 6

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell'art.6, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro ciascuno. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 36 - Determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica

La determinazione della sanzione pecuniaria a seguito di accertamento di compatibilità urbanistica per opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità viene calcolata seguendo i gli indirizzi applicativi, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 103 del 2009 come successivamente aggiornati:

- 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 e comunque entro una misura minima individuata nel predetto comma per le varie tipologie di opere;
- 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. n. 20/1989, essendone prevista l'applicazione solo per aver realizzato opere abusive prescindendo dalla valutazione dell'esistenza di un danno paesaggistico;
- la suddetta sanzione pecuniaria dovrà essere quantificata, previo parere favorevole alla compatibilità paesaggistica rilasciatoo dalla Soprintendenza e previo parere della

Commissione della Commissione Locale per il Paesaggio prevista dalla citata L. R. n. 32/2008, sulla base di computo metrico analitico di spesa, a cura di tecnico abilitato, debitamente asseverato, relativo alle opere eseguite ed incidenti sul vincolo paesaggistico, redatto sulla base del più recente prezzario della Regione Piemonte.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 37 - 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. Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, siano già stati comunicati gli importi dovuti.
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 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..
4. 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.

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Quadro riepilogativo delle procedure edilizie D.P.R. n°380/2001 Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.)

Allegato 2 – Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

Allegato 3 – Tabelle per il calcolo del costo di costruzione

Allegato 1 - Quadro riepilogativo delle procedure edilizie D.P.R. n°380/2001 Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.)

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 COMMA 1 DPR 380/2001 E S.M.I.

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo e devono essere comunicati al Comune prima dell'avvio dei medesimi mediante apposito modello:

- gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le riparazioni, il rinnovamento e la sostituzione delle rifiniture degli edifici, comprese le opere necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici:
 - Opere interne:
 - Intonaci
 - Pavimenti
 - Rivestimenti
 - Serramenti
 - Contro soffitti
 - Apparecchi sanitari
 - Bagno
 - Impianti tecnici e tecnologici
 - Canne fumarie e di ventilazione
 - Tinteggiatura
 - Doppi vetri e doppie porte
 - Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari e di impianti tecnologici e delle relative reti nonché installazione di impianti telefonici e televisivi purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici.
 - Opere esterne
 - Pulitura delle facciate
 - Pavimentazione (intervento parziale)
 - Ripristino delle tinteggiature, di intonaci e rivestimenti esterni (intervento parziale)
 - Riparazione, sostituzione e verniciatura di grondaie, pluviali, comignoli
 - Riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari
 - Riparazione e il ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne
 - Riparazione e rifacimento di intonaci, di serramenti
 - Rivestimenti (intervento parziale)
 - Impermeabilizzazioni
 - Coibentazioni
 - Fori nel muro per eliminare l'umidità
 - Sfiatatoi per gas
 - Sfiatatoi per caldaie e condizionatori
 - Grondaie e pluviali
 - Canne e comignoli
 - Cornicioni e cornici
 - Zoccolature. Bancali. Gradini
 - Riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere.
 - Recinzioni
 - Inferriate
 - Elementi tecnologici ed d'arredo
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 COMMA 2 DPR 380/2001 E S.M.I.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al precedente punto, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo e devono essere comunicati al Comune prima dell'avvio dei medesimi mediante apposito modello, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria (con comunicazione e progetto) nel rispetto della normativa esistente a condizione che non riguardano le parti strutturali (1) dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari (la diminuzione è ammessa con obbligo della variazione catastale) e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - a. Realizzazione di aperture o chiusura di porte interne, spostamento di tramezze, diversa sistemazione dei locali
 - b. Rifacimento e costruzione di tramezzi divisorii all'interno di unità immobiliari a condizione che non producano un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti
 - c. Inserimento in genere o rifacimento totale di impianti tecnologici
 - d. Ricostruzione di pavimenti con rinforzo delle solette
 - e. Adeguamento e integrazione dei servizi igienici e delle cucine
 - f. Eliminazione di scarichi fognari e canne fumarie sulle pareti esterne del fabbricato e creazione di nuove colonne interne.
 - g. La creazione e il rifacimento di locali per i servizi igienici e tecnologici, di vespai, rampe, canne fumarie
 - h. Rinnovo totale dell'intonaco esterno con scrostamento dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento, esteso a tutti i prospetti dell'edificio, e successiva tinteggiatura
 - i. Rifacimento totale delle strutture del tetto, senza modificazioni, con l'inserimento di guaine
 - j. Rifacimento del manto, del tetto o pavimentazione di lastricati o interi terrazzi di copertura con materiali diversi dai preesistenti
 - k. Rimozione e ricostruzione di muri di sostegno o terrapieni senza modifiche nei materiali e dei sistemi statici
 - l. Creazione, con o senza la modifica della distribuzione, di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici
 - m. Costruzione di vespai e/o scannafossi
 - n. La sostituzione di infissi con materiali diversi
 - o. Il rifacimento dell'impianto idrico o elettrico
 - p. Interventi finalizzati al risparmio energetico
 - q. Rifacimento di pavimentazioni esterne con materiali diversi da quelli originari
 - r. Modifica delle bucatore esterne
 - s. Modifica del tipo e del colore degli infissi esterni
 - t. Interventi di arredo urbano che non comportino incrementi di volumi
 - u. Impianti e attrezzature, per l'illuminazione di spazi pubblici o parti al pubblico
 - v. Sistemazione di spazi aperti anche comportanti modifiche alle quote del terreno
- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

(1) Costituiscono parti strutturali di un fabbricato quella destinata ad assorbire i carichi, le sollecitazioni e le azioni esterne cui l'immobile è soggetto e a garantire soprattutto la staticità del medesimo per esempio: fondamenta, muri portanti o maestri di sostegno, architravi, travi, piloni, pilastri, capriata, piani portanti, pali portanti, colonne ecc..

<p>SCIA (rif. circolare PGR 14 febbraio 2012, n. 1/UOL)</p>	<p>➤ Sono realizzabili mediante SCIA gli interventi non riconducibili ai punti precedenti, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, in particolare non possono comportare aumento del numero delle unità abitative, non comportino modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici, delle distanze, della localizzazione ecc.. E' consentito il cambio di destinazione d'uso purchè ricada all'interno della stessa categoria edilizia conformemente agli strumenti urbanistici.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare e integrare i servizi igienici sanitari e tecnologici, a condizione che non sono alterati i volumi e le superfici delle singole unità e non comportino modifiche alla destinazione d'uso. Tali lavori non possono portare all'aumento delle unità immobiliari, ma solo alla diminuzione;○ Restauro e risanamento conservativo○ Opere di eliminazione barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni○ Aree destinate a attività sportive da adibire a attività sportiva con fini di lucro○ Recinzioni, muri di cinta e cancellate○ Opere interne alle costruzioni che si riferiscono a parti strutturali○ Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire da presentarsi prima delle dichiarazioni fine lavori.○ Demolizione senza ricostruzione○ Demolizione e ricostruzione, senza modifica ai parametri edilizi (volume, superficie, destinazione d'uso, numero unità abitative, sagoma, prospetti (con esclusione delle pertinenze ed impianti tecnologici)○ Significativi movimenti terra senza opere edilizie di sostegno○ Mutamento destinazione d'uso degli immobili, senza esecuzione di opere a ciò preordinate, all'interno della stessa categoria conformemente agli strumenti urbanistici○ Ristrutturazione edilizia leggera o lieve che non porta modificazione ai parametri urbanistici, che interessa parti strutturali dell'edificio
<p>PERMESSO DI COSTRUIRE O IN ALTERNATIVA DIA art. 22 comma 3 DPR 380/2001</p>	<p>➤ Ristrutturazione edilizia rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;</p> <p>➤ Interventi disciplinati dalla L.R. 21/1998 (Recupero ai fini abitativi di sottotetti)</p> <p>➤ Interventi disciplinati dalla L.R. 9/2003 (Recupero ai fini abitativi di rustici).</p> <p>➤ Pertinenze al servizio dell'unità principale, che non superano il 20% della volumetria della stessa unità principale</p> <p>➤ Significativi movimenti terra con opere di sostegno, compreso ingegneria naturalistica</p> <p>➤ Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, se sono disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti.</p> <p>➤ Gli interventi di nuova costruzione, se sono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.</p> <p>➤ <u> Variante a permesso di costruire </u> che NON incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che NON modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e NON viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire</p>

PERMESSO DI COSTRUIRE

- Interventi di lottizzazione;
- interventi di nuova costruzione:
 - nuovi edifici fuori terra, interrato o seminterrati
 - ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma originaria.
 - Sopraelevazione
 - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, silos, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze valide nel tempo, ovvero permanenti;
 - Strade (nuova, allargamento, modificazione livello, anche non asfaltate)
 - Tensostrutture a carattere permanente
 - Serre professionali a carattere permanente, anche aperte alla vendita;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- mutamento di destinazione d'uso realizzati mediante opere edilizie (cambio connesso ad operazioni di ristrutturazione edilizia pesante, nonché, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, i mutamenti di destinazione d'uso realizzato con lavori edilizi)

interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- Variazioni essenziali a permessi di costruire che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Allegato 2 – Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

(Rif. Valori approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29/06/2011)

TAVOLA 1a - Oneri di urbanizzazione per attività commerciali - direzionali - turistico ricettive

TIPI DI ATTIVITA'	SUPERFICIE NETTA	VALORE AGGIORNATO
Attività commerciali	S < 200 mq.	€ 198,62
	200 mq.< S< 2.000 mq.	€ 224,45
	S > 2.000 mq.	€ 263,18
Attività direzionali	-----	€ 263,18
Attività turistico-ricettive		€ 198,62
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	da L./mq. 64 (adeguato Euro/mq. 0,03) a L./mq. 6.315 (adeguato Euro/mq. 3,26 +5% Euro/mq. 3,42) in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette	

TAVOLA 1b - Oneri di urbanizzazione per attività commerciali - direzionali - turistico ricettive - Tabella riassuntiva

TIPI DI ATTIVITA'	SUPERFICIE NETTA		COEFF.	VALORE AGGIORNATO
Attività commerciali	Attività Commerciali S <200 mq.	nuovi interventi	1	€ 198,63
		ristrutturazioni	0,5	€ 99,25
	Attività Commerciali 200 mq.<S< 2.000 mq.	nuovi interventi	1	€ 230,29
		ristrutturazioni	0,5	€ 115,14
	Attività Commerciali S > 2.000 mq.	nuovi interventi	1	€ 270,03
		ristrutturazioni	0,5	€ 135,01
Attività Direzionali		nuovi interventi	1	€ 198,63
		ristrutturazioni	0,5	€ 99,32
Attività Turistico-Ricettive		nuovi interventi	0,3	€ 61,13
		ristrutturazioni	0,25	€ 50,95

Tavola 2 - Oneri di urbanizzazione per classi di destinazione d'uso residenziali e rurali

Classi di destinazione d'uso		Classi di intervento definite nel P.R.G.C.	Valori Aggiornati		
			Interventi < 1000 mc €/mc	Interventi > 1000 mc e/mc X coeff.	
Insedimenti Residenziali	Interventi sul Tessuto edilizio esistente	1) interne al centro storico: Interventi limitati al solo restauro conservativo senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	€ 4,67	coeff. 1,0	
		2) interne al centro storico: Interventi non limitati al restauro conservativo (ristrutturazioni) nonchè interventi che presentino variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	€ 6,72	coeff. 1,5	
		3) esterne al centro storico: Interventi limitati al solo restauro conservativo senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	€ 4,67	coeff. 1,0	
		4) esterne al centro storico: Interventi non limitati al restauro conservativo (ristrutturazioni) nonchè interventi che presentino variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	€ 7,59	coeff. 1,5	
	Nuovi Interventi	5) zone di indice fondiario > 2	aree di completamento **	€ 12,27	coeff. 1,5
			aree di espansione*	€ 15,19	coeff. 2,0
		6) zone di indice fondiario < o = 2	aree di completamento **	€ 10,51	coeff. 1,5
			aree di espansione*	€ 13,72	coeff. 2,0
		7) zone di indice fondiario < o = 1	aree di completamento	€ 9,06	coeff. 1,5
			aree di espansione	€ 12,27	coeff. 2,0
Insedimenti Residenziali	Per gli interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie coeff. di riduzione 0,7				
	Per gli interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà coeff. di riduzione 0,8				
	Per gli interventi convenzionati (art.7 legge 10) coefficiente di riduzione 0,8				
Destinazioni rurali e/o speciali	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art.9 della Legge 28.1.1977 n.10		€ 9,06		

*= per carico urbanistico si intende la realizzazione di più unità immobiliari (appartamenti)

**= per aree di completamento si intende all'interno della perimetrazione mentre per l'area di espansione l'area esterna alla perimetrazione del centro abitato

La volumetria di nuova costruzione (comunque concedibile) è soggetta al pagamento del valore adottato corrispondente alla rispettiva zona di indice fondiario (punti 5) 6) 7)

Per tutti i cambi di destinazione da residenza ad altre sono dovuti gli oneri previsti nei rispettivi tipi di attività con valore pari a quello dei restauri, ristrutturazioni e interventi in preesistenza della tav. 2

Per le costruzioni residenziali in corso d'opera, qualora con modifiche interne, comunque esse siano, vengono aumentate le unità immobiliari (appartamenti) per la parte di volume interessato alla trasformazione sarà dovuta la somma di € 6,71=

TAVOLA 3 - Oneri di urbanizzazione per attività produttive

TIPI DI ATTIVITA'		CLASSI D'INTERVENTO DEFINITE NEGLI INTERVENTI URBANISTICI	SUP. NETTA	OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIE E SECONDARIA	
insediamenti produttivi	INDUSTRIALI	zone industriali di riordino (interventi in preesistenza)	S < 150 mq./addetti	€ 12,27	
		zone industriali di nuovo impianto (nuova costruzione e/o ampliamento)	S < 50 addetti	€ 18,40	
	ARTIGIANALI	IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE (all'interno della perimetrazione)			
		interventi in preesistenza		€ 10,80	
		nuovi interventi e/o ampliamenti		€ 13,72	
		ZONE ARTIGIANALI DI RIORDINO O ESTERNE AL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE (all'interno della perimetrazione)			
		interventi in preesistenza		€ 6,13	
		nuovi interventi e/o ampliamenti		€ 7,59	
		zone di nuovo impianto attrezzato		€ 7,01	

Allegato 3 – Tabelle per il calcolo del costo di costruzione

MODELLO A

Spett.
COMUNE DI STRESA
P.zza Matteotti, 6

Alla cortese attenzione del
RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

**OGGETTO: DICHIARAZIONE E CALCOLO PER LA PREDETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI
RESIDENZIALI (E SIMILI)**

Con riferimento alla domanda di permesso di costruire in data
rif. P.E. a nome di domiciliato in
.....Via per
l'esecuzione dipresso l'area ubicata sul territorio del comune di
Stresa loc./fraz in Via/p.zza/c.so
censito al N.C.T. al Foglio mapp. n°

Dati generali:

- Caratteristiche del fabbricato: (1)
- Tipologia della costruzione: (2)
- Destinazione:
- Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico:

(1) *di lusso – medie - economiche.*

(2) *A blocco con più di due alloggi – a schiera con più di due alloggi – fino a due alloggi o singolo.*

(3) *Si riporta il valore su determinato all'ultima casella orizzontale della 3a colonna verticale della allegata TABELLA 1 del prospetto art. 11 D.M. 10-45-1977.*

(4) *Si riporta il valore S_{nr} determinato all'ultima casella orizzontale della 8a colonna verticale della allegata TABELLA 2 del prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(5) (6) (7) *si riportano gli incrementi i₁, i₂ ed i₃ determinati all'ultima casella orizzontale a margine rispettivamente delle allegate TABELLA 1, 3 e 4 del prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(8) *si riportano i valori determinati alle colonne 15 e 16 dell'allegato prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(9) *si riporta il costo a mq. di costruzione determinato al punto C dell'allegato prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art.9)	Superficie accessori	
3	60 % Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Classe I:	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	" " "	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	" " "	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	" " "	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	" " "	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	" " "	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	" " "	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	" " "	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	" " "	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	" " "	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	" " "	oltre il 51	:	maggiorazione del 50 %

Determinazione del Costo di Costruzione:

- Costo al mq per l'anno in corso (A) € /mq 393,65*
- Maggiorazione del costo: $A \times [1 + (M/100)] = \dots, \dots \times (1 + \text{---} / 100)$ (B) € /mq.....
- Superficie complessiva: (n. 4 tabelle 5 e 6 D.M. 801) (C) mq
- Costo di Costruzione:** B x C (D) €

*Importo Anno 2013 (Del. C.C. n. 49 del 07/05/2013)

TABELLE PARAMETRICHE A e B DELLA REGIONE PIEMONTE PER LA DETRMINAZIONE DELL'ALIQUOTA

(Deliberazione C.R. n° 817-8294 del 21 giugno 1994)

Tabella A - ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMTERI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A1	5 %	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI ÷ VIII	A2	6 %	Bifamiliare						1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
IX ÷ X	A3	8 %	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C2	1,00	if > 2 mc/mq	D3	1,10
XI	A4	12 %									

- (1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona
- (2) Classi di edifici stabilite dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977

Tabella B - SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x4
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	5,00	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			5,94			5,40
		A3 = 8	7,92	7,20						
		A4 = 12	11,88	10,80						
Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5	A2 = 6	A3 = 8	A4 = 12	5,50	5,00			
						6,60	6,00			
						8,80	8,00			
						12,00	12,00			
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	5,44	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			6,53			5,94
		A3 = 8	8,71	7,92						
		A4 = 12	12,00	11,88						
Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5	A2 = 6	A3 = 8	A4 = 12	6,05	5,50			
						7,26	6,60			
						9,68	8,80			
						12,00	12,00			

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono stati riportati rispettivamente a 5 e a 12

Note per la compilazione

Prospetto ex art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n° 801

TABELLA 1: Si trascrivono nella corrispondente casella orizzontale delle colonne (2) e (3) il numero degli alloggi e la relativa superficie abitabile (Su) calcolata a norma dell'art. 3 del D.M. ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si riporta nella colonna (4) il rapporto tra la superficie utile abitabile dei singoli alloggi e la Su totale, determinata all'ultima casella orizzontale della colonna (3). Tale rapporto, moltiplicato per il corrispondente incremento percentuale ricavato dalla colonna 5, determina nelle singole caselle orizzontali della colonna (6), i valori la cui somma costituisce l'incremento (i1) relativo alla superficie utile.

TABELLE 2 e 3: Si elencano nelle apposite caselle orizzontali della colonna (8) le superfici dei servizi e degli accessori relativi alla residenza (ex art. 2 del D.M.), misurate come descritto per le Su della Tabella 1, la cui somma (Snr) serve per stabilire la loro incidenza percentuale rispetto alla superficie utile totale (Su) della Tabella 1 mediante la formula: $Snr / Su \times 100$, che permette di identificare, nella Tabella 3, la corrispondente casella di colonna (10) ai fini dell'applicazione del corrispondente incremento della colonna 11 che si riporta a margine della stessa tabella 3 (i2).

TABELLA 4: qualora l'edificio presenti una o più delle caratteristiche di seguito elencate, come individuate dall'art. 7 del D.M., si dovrà determinare il numero di tali caratteristiche presenti per identificare il corrispondente valore nelle colonne (12) e (13) ed il relativo incremento percentuale alla colonna (14) che viene riportato nella casella a margine (i3). Le caratteristiche particolari sono:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani;
- 2) scala di servizio se non prescritta da leggi o regolamenti;
- 3) altezza netta di piano superiore alla minima prescritta;
- 4) piscina coperta o scoperta a servizio di meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia se a servizio di meno di 15 unità immobiliari.

Si sommano quindi i vari incrementi (i1+ i2 + i3) per ottenere l'incremento complessivo (i) che permette, mediante la tabella riportata a pagina 2, di identificare la classe dell'edificio (colonna 15) e la corrispondente percentuale di maggiorazione M (colonna 16).

TABELLE 5 e 6: per determinare il costo di costruzione dell'edificio occorre considerare la superficie dello stesso. Se si tratta di edificio avente esclusiva destinazione residenziale ci si deve riferire alla sola tabella 5. Nella colonna 19 si riportano: la superficie utile abitabile (casella 1), la superficie totale non residenziale (casella 2) e, nella casella 3, il 60 % di quella indicata alla casella 2. La superficie complessiva (Sc), riportata nella casella 4, si ricava dalla somma dei valori delle caselle 1 e 3. Se l'edificio contempla anche superfici destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 9 del D.M.) in misura non superiore al 25 % della Superficie utile abitabile (Su della tabella 1), si devono riportare: nella tabella 6, colonna 22, alla casella 1, la superficie netta adibita a tali usi, alla casella 2 la superficie dei suoi accessori, nella casella 3 il 60 % di queste ultime e, nella casella 4, la somma dei valori delle caselle 1 e 3. Infine se l'edificio contempla superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali in misura superiore al 25 % della Su, non si applica la tabella 6 ma, per tale porzione di edificio, deve essere valutato il costo documentato di costruzione a cui applicare i parametri specifici fissati con Deliberazione del C.C., mentre per la parte residenziale il contributo viene determinato come prescritto per la residenza.

In conclusione, il **COSTO DI COSTRUZIONE** dell'edificio (D), deriva dal seguente calcolo: si riporta al punto (A) il costo massimo a mq per l'edilizia agevolata, determinato con provvedimento regionale ovvero comunale e pari, per l'anno 2013, a € 393,65. Tale costo deve essere eventualmente incrementato della percentuale di maggiorazione M, riportata alla casella (16), al piede della tabella 4, ottenendo il costo per mq maggiorato (B) attraverso la seguente formula: $(B) = (A) \times [1 + (M/100)]$.

Pertanto il costo di costruzione (D) dell'edificio risulta così determinato:

- o per gli edifici a carattere esclusivamente residenziale, dalla formula $(D) = (B) \times (C)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la Superficie complessiva Sc (casella 4 della tabella 5);
- o per gli edifici con presenza di attività turistiche, commerciali e direzionali inferiori al 25 %, dalla formula $(D) = (B) \times (Sc + St)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la somma della Superficie complessiva (Sc) di cui sopra con la Superficie totale per altre attività (St) desunta dalla casella 4 della tabella 6.

Tablelle A e B regionali

Per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, occorre individuare la percentuale da applicare al costo di costruzione per determinarne il relativo contributo. Innanzitutto occorre individuare, sulla tabella A, i parametri tipici dell'edificio. Le caratteristiche dell'edificio e le relative aliquote di riferimento si determinano in corrispondenza della classe risultante dalla casella (15) al piede della tabella 4 del prospetto del D.M. 801; successivamente vengono individuati i parametri riferiti a tipologie residenziali, ubicazione rispetto al centro edificato e indice fondiario del progetto. Riutilizzando i parametri sopra individuati nella tabella B regionale, si determina l'aliquota per la quale moltiplicare il costo di costruzione (D) per ottenere il contributo relativo al costo di costruzione.

Determinazione del contributo unitario di costruzione

Costo di Costruzione Edificio : € _____.

Aliquota percentuale finale : _____ %

Costo di costruzione edificio x aliquota = contributo costo unitario di costruzione

€ _____ x _____ % = € _____

Li,

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO PROGETTISTA

MODELLO B

Spett.
COMUNE DI STRESA
P.zza Matteotti, 6

Alla cortese attenzione del
RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

**OGGETTO: DICHIARAZIONE E CALCOLO PER LA PREDETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Con riferimento alla domanda di permesso di costruire in data
(rif. P.E.) a nome di
domiciliato inVia per l'esecuzione di
.....presso l'area ubicata sul territorio del comune di Stresa
loc./fraz in Via/p.zza/c.so
censito al N.C.T. al Foglio mapp. n°

- Tipo d'intervento :
- Tipologia della costruzione: ⁽¹⁾
- Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico:
- Ricade all'interno del perimetro del

a) Distinta volumi per contributo oneri di urbanizzazione (Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 23/5/1995 e successive)

- 1. Volume fuori terra: ⁽²⁾ MC.....
- 2. Volume Interrato: ⁽²⁾ MC
- 3. Volume Logge, Porticati, Balconi coperti ecc. : ⁽²⁾ MC x 1/2 = MC
- VOLUME TOTALE: (1+2+3) : MC
- Importo totale Contributo Oneri Di Urbanizzazione:⁽³⁾ €

b) Determinazione del costo di costruzione: (Delibera di Consiglio comunale n. 41 del 23/10/1995 e successive).

b1) Contributo calcolato sull'importo ricavato dal computo metrico estimativo con prezzi reali dimostrati (analisi prezzi) nell'ultimo trimestre del prezziario edito dalla Camera di Commercio di Milano, applicando le percentuali stabilite nella delibera di Consiglio Comunale di riferimento.

I sottoscritti dichiarano che il Computo metrico estimativo (allegato alla presente) per l'applicazione delle percentuali dovute per il contributo su l Costo Unitario di Costruzione, corrispondono alle reali opere previste nel progetto allegato alla concessione, ed i prezzi applicati sono quelli dell'ultimo prezziario edito dalla Camera di Commercio di Milano.

- Per edifici soggetti a ristrutturazione (senza aumento di carico urbanistico):
€ x 1/3 x 5% = €
- Per edifici soggetti a ristrutturazione (con aumento di carico urbanistico):
€ x 5% = €

- b2) Contributo calcolato sull'importo ricavato dal modello ministeriale previsto dal D.M. n. 801 del 10/5/1977 (MODELLO A) allegato alla presente, applicando il costo unitario di costruzione pari ad € **393,65**.

Importo per il contributo del Costo Unitario di Costruzione: €

IMPORTO FINALE DA VERSARE : (a+b) ⁴⁾ €

⁵⁾ Versati in soluzione unica con rev./bonifico rilasciata da
n..... in data

⁵⁾ Versata prima rata pari ad €..... (1/3 importo totale) con rev./bonifico rilasciata da
..... n. in data.....

⁵⁾ Le restanti rate da pagare a scadenza annuale a decorrere dalla data di rilascio dell'atto autorizzativo sono state garantite da
emessa da in data

Si allegano al presente :

- MODELLO A firmato e compilato in tutte le sue parti ⁶⁾.
- Schemi e calcoli esplicativi per la definizione dei volumi per determinare l'importo per gli OO.UU.
- Computo Metrico Estimativo redatto come da indicazione di cui al punto b) del presente MODELLO B

Stresa, Li

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO PROGETTISTA

note

- (1) Residenziale – Commerciale – Turistico Alberghiero – Artigianale.
- (2) Si riporta il valore determinato come da Delibera di C.C. n. 32 del 23/6/1995 e meglio specificato dalle note esplicative allegato alla presente.
- (3) Si riporta il valore determinato dal Volume Totale per il valore degli oneri (primari e secondari) che si desume dalle tabelle approvate con del. C.C. n. 92 del 29/06/2011 – ultimo aggiornamento.
- (4) Se trattasi di intervento di nuova edificazione di edificio residenziale sommare al punto l'importo che si desume dal MODELLO A.
- (5) Da compilarsi a cura dell'Ufficio tecnico.
- (6) Solo in caso di interventi di nuova edificazione residenziale.