

COMUNE DI BORGO TICINO

Provincia di Novara



NORME GENERALI SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SULL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 28/11/2007 nr. 56



TITOLO I

CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.1 - Onerosità e gratuità delle trasformazioni

1. La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione (qui di seguito, per brevità, denominata "OO.UU." oppure "oneri di urbanizzazione") è dovuta in presenza di un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio ad una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli "OO.UU." prevedono oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

2. Danno luogo ad un aumento del carico urbanistico gli interventi di:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamento;
- c) demolizione e ricostruzione;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) 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 13 del presente regolamento).

3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

4. Nei casi di nuove costruzioni in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo le spese di urbanizzazione sono quelle derivanti dalla stima sintetica attraverso l'applicazione delle tariffe stabilite nelle alleghe tabelle. In caso di realizzazione diretta di cui al successivo articolo 3, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà comunque tenuto alla realizzazione di tutte le opere necessarie all'insediamento anche se il loro valore risultasse superiore all'importo complessivo ottenuto applicando il metodo sintetico, senza che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale ulteriore riconoscimento economico.

Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione

1. Gli "OO.UU.", nelle more dell'emanazione delle nuove tabelle parametriche regionali previste dall'art.16, comma 5, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., sono applicati in conformità a quanto stabilito dalle apposite tabelle alleghe alla presente disciplina a suo tempo redatte dall'Amministrazione Comunale sulla base dei parametri, dei criteri e delle norme fissate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n° 179/CR-4170, del 26 maggio 1977, e delle successive determinazioni assunte al riguardo dagli organi deliberativi del Comune di Borgo Ticino.

2. La determinazione delle altezze, superfici coperte, volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso di costruire o in sede di auto liquidazione in caso di presentazione di D.I.A. sarà eseguita sulla base dei criteri stabiliti dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio. In particolare:

1) Negli interventi residenziali il volume da assoggettare a contributo viene determinato con i metodi indicati nello strumento urbanistico comunale e/o nel Regolamento Edilizio. Si ricorda che rientrano nel calcolo del volume soggetto al solo fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione i piani interrati con altezza superiore a mt. 2,20 e i sottotetti agibili con altezza superiore a mt. 2,20. La somma da corrispondere si ottiene dall'onere di urbanizzazione stabilito nelle alleghe tabelle, moltiplicato per il volume contabilizzato come sopra.

2) Negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), l'onere di urbanizzazione stabilito nelle alleghe tabelle è applicato alla superficie utile netta di calpestio.



3) 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.

Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. A richiesta del titolare dell'atto di permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale può consentire al titolare predetto di obbligarsi a realizzare direttamente 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, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per "OO.UU.". Tale valutazione spetta, sentita la Commissione Edilizia, alla Giunta Comunale.
2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli "OO.UU." è deliberata sulla base di progetto esecutivo e computo metrico estimativo, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere urbanizzative da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso. Progetto e computo sono proposti dal richiedente l'atto di assenso, in conformità ai criteri preventivi definiti dal Comune, se esistenti e sono soggetti a permesso di costruire.
3. Ai fini della determinazione del valore delle opere realizzate direttamente dal titolare dell'atto di permesso di costruire, queste dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali esecutivi, contenenti, oltre che gli sviluppi tecnici esecutivi dell'opera, anche il computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi informativi delle Opere Edili pubblicate dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, scontati del 15 % e riferiti al trimestre luglio-settembre dell'anno precedente.
4. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di preliminare esame da parte della C.E. ,*se costituita*, e di successiva convenzione tra il titolare e l'Amministrazione Comunale contenente essenzialmente:
 - 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
 - 2) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
 - 3) le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera;
 - 4) le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;
 - 5) le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
5. Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 4, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso di costruire e comunque entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 4, punto 3).
7. Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse da parte del Direttore dei Lavori. Il Comune entro sei mesi potrà fare gli opportuni accertamenti e controlli per la verifica che esse siano state eseguite a perfetta regola d'arte.

Art.4 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

1. 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, cioè quando il fabbricato o una porzione di esso vengono utilizzati in maniera diversa da quello autorizzato nel permesso di costruire o dal certificato di abitabilità o agibilità, ovvero, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (es. atti di proprietà).
2. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a permesso di costruire ovvero a D.I.A., fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera a) dell'art.48 della L.R. n.56/77 e s.m.i., che prevede che non è necessaria né DIA, né permesso di costruire per mutamenti di destinazione d'uso, in assenza di interventi edilizi, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi. In tal caso è necessaria la comunicazione al comune di detto mutamento di destinazione d'uso, accompagnata da copia della ricevuta di avvenuta variazione catastale e della ricevuta di versamento in autoliquidazione del contributo di costruzione di cui al successivo comma 3.
3. In caso di mutamento della destinazione d'uso è prevista l'applicazione di un contributo pari alla differenza tra la tariffa relativa alla destinazione preesistente e quella afferente al cambio d'uso relativo alla nuova destinazione.



4. In caso di contestuale intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia" l'onere dovuto sarà quello maggiore tra l'applicazione forfettaria di cui all'art.4 e quella derivante dalla differenza di tariffe di cui al comma precedente.

Art.5 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base all'art.7 della legge 24.12.1993, n.537 l'aggiornamento ed adeguamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione deve essere disposto ogni quinquennio da parte dei comuni sulla base delle disposizioni regionali, ad oggi non ancora emanate e, pertanto, aggiornabili soltanto sulla base della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



TITOLO II

CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.6 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione

1. I decreti ministeriali e le deliberazioni regionali in tema di quota del contributo di onerosità commisurata al costo di costruzione sono recepite nella disciplina comunale.
2. Il mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere non è soggetto al contributo sul costo di costruzione.
3. I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
4. Le varianti ai permessi di costruire ed alle D.I.A. determinano un ricalcolo del contributo per costo di costruzione nel caso in cui vengano variati i parametri che hanno determinato il calcolo originario (scheda regionale) o l'integrazione del contributo stesso nel caso in cui aumenti l'importo dei lavori eseguiti (computo metrico estimativo).

Art.7 – Misura del contributo

1. 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 secondo i seguenti criteri:
 - a) 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;
 - b) per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo;
 - c) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva applicando l'aliquota del 6% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
 - d) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione commerciale applicando l'aliquota del 5% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
 - e) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione direzionale nelle zone A e B di PRGC applicando l'aliquota del 7% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
 - f) per tutte le nuove costruzioni e per tutti gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione direzionale nelle zone di PRGC diverse dalle A e B applicando l'aliquota del 7% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
2. Ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il contributo per il costo di costruzione non è dovuto per le destinazioni produttive artigianali e industriali.
3. Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi informativi delle Opere Edili pubblicate dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, scontati del 15 % e riferiti al trimestre luglio-settembre dell'anno precedente.

Art.8 – Aggiornamento delle tariffe

1. In base alla D.C.R. n.345-19066 del 10.12.1996 l'aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere applicato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;



TITOLO III NORME COMUNI

Art.9 – Tempo di riferimento

1. I contributi di costruzione sono calcolati con riferimento alla data del rilascio del permesso di costruire, al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99. Si 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.

Art.10 – Tempi di pagamento

1. I contributi di costruzione devono essere corrisposti in un'unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della D.I.A. o della comunicazione di mutamento d'uso senza opere.
2. Quando l'importo dei contributi di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, in tre rate eguali semestrali, di cui la prima deve essere versata nella fase immediatamente precedente il rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A.; la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data del rilascio dell'assenso determinata in conformità all'art.3 che precede; la terza allo scadere dell'anno successivo a tale data; la rateizzazione non dà luogo a interessi ed il conguaglio è comunque dovuto al termine dei lavori.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il pagamento dell'importo corrispondente alla somma di seconda, terza rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa avente le caratteristiche di cui al successivo art.11 e rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi.
4. La garanzia fidejussoria deve essere resa per una somma pari all'importo totale delle rate seconda, terza e quarta di cui al precedente comma 2 e maggiorata del 40% a copertura delle spese di riscossione destinate a gravare sul Comune e delle eventuali sanzioni amministrative previste, nel caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse, dall'art.42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
5. Restano salve le determinazioni recate dalle convenzioni urbanistiche stipulate.
6. Le procedure autorizzative semplificate (D.I.A.) che legittimano l'esecuzione di opere che comportano la necessità di corresponsione del contributo di costruzione ed alle quali non sono applicabili i requisiti di gratuità art.17 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., determinano la necessità di procedere al calcolo ed al versamento degli stessi. Pertanto, qualora non autoderminati allegando ricevuta di versamento alla DIA, si determina l'effetto di interruzione dei termini di esecutività della procedura di cui al comma 1 dell'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

Art.11 – Caratteristiche e voltura delle garanzie

1. Le garanzie, sotto forma di fideiussorie bancaria o polizza assicurativa, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Deve essere intestata in modo chiaro e preciso alle stesse persone che beneficeranno del rilascio del permesso di costruire;
 - b) Deve essere redatta su appositi stampati o su carta intestata dell'Ente Fideiussore e firmata dal suo Legale Rappresentante;
 - c) Deve essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.
 - d) Deve contenere la seguente dicitura: "Il contraente per essere svincolato dagli obblighi della presente polizza deve consegnare alla società:
– l'originale della polizza restituitogli dal Comune garantito, con annotazione di svincolo;
oppure
– una dichiarazione rilasciata dal Comune garantito che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata".
 - e) Deve essere estesa al pagamento delle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art.42 del D.P.R. n. 380/2001 (maggiorazione massima 40%) e quindi contenere una esplicita dicitura che garantisca tale copertura. L'importo delle sanzioni deve essere, quindi, ricompreso nell'importo complessivo garantito.
2. L'eventuale trasferimento della concessione ad altri titolari 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.



Art.12 – Destinazioni d'uso

1. 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

2. Residenziali:

a) abitazioni

b) convivenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).

3. Commerciali:

a) esercizi commerciali di vendita;

b) esercizi paracommerciali 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.;

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

d) depositi e magazzini non di vendita;

e) esercizi commerciali all'ingrosso;

f) autosilos e parcheggi in elevazione, a pagamento;

g) agenzie immobiliari;

h) stazioni di servizio e distribuzione carburante;

i) impianti di autolavaggio.

4. Turistico-ricettive:

a) alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar e connesse;

5. Direzionali:

a) 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;

b) sedi di grandi società, banche ed istituti;

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

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

e) sedi di giornali e periodici;

f) sedi di rappresentanza;

6. Produttiva artigianale ed industriale:

a) 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;

b) 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;

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

.



TITOLO IV

SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.13 – Sanzioni applicabili

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art.42 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; il mancato versamento nei termini stabiliti del contributo dovuto comporta:

- a) l'aumento in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. In caso di rateizzazione, la richiesta di pagamento dei contributi di costruzione ha valore formale di richiesta di pagamento delle rate successive.

Art.14 – Procedure di applicazione delle sanzioni

1. L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità: accertata l'avvenuta scadenza del termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto o l'avvenuto pagamento in ritardo rispetto a tale termine, il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative dando giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per presentare la quietanza di pagamento del contributo dovuto e dell'importo sanzionatorio.

2. Decorsi i termini di cui al precedente comma, l'Autorità Comunale procede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente comunale.



TITOLO V

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Art.15 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

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. 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.
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 gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria" detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.
5. Per gli edifici di culto e per le pertinenze funzionali ad essi nonché per altre costruzioni classificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti. Nel caso di permesso di costruire da rilasciare invece "a sanatoria" per tali edifici ed opere la sanzione viene determinata in misura pari facendo riferimento alla destinazione più prossima tra quelle di cui all'art.13 del Titolo III del presente testo normativo secondo un criterio analogico.



TITOLO VI

NORME GENERALI SULL'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ESISTENTE

Art. 16 – Regolamentazione sottotetti

Nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione (fatto salvo leggi Regionali e Nazionali in Materia di recupero dei sottotetti) di edifici residenziali con formazione di sottotetti i richiedenti sono tenuti all'applicazione delle seguenti prescrizioni:

- a) Caso n.1 – i locali ricavati nel sottotetto hanno un'altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie del locale) inferiore a mt. 2,20;

Oneri di urbanizzazione:	non dovuti
Costo di costruzione:	calcolato o con scheda ministeriale per la nuova edificazione o con computo metrico per interventi di ristrutturazione onerosa;
Rapporto a/i	< 1/10 (la realizzazione postuma di eventuali velux costituisce variante progettuale);
Possibilità di suddivisione	Sì - ogni locale derivato deve verificare che l'altezza sia < 2,20 mt.
Possibilità impianti	Idrico/sanitario solo tubazioni in arrivo senza distribuzione interna né sanitari; Termico solo tubazioni in arrivo senza distribuzione interna né corpi scaldanti; Elettrico;
Pavimentazioni	Solo sottofondo
Tinteggiature delle pareti	Ammesse
Volume Edilizio	Non conteggiato

- b) Caso n.2 – i locali ricavati nel sottotetto hanno un'altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie del locale) compresa tra mt. 2,20 e mt. 2,40;

Oneri di urbanizzazione:	dovuti come locale accessorio
Costo di costruzione:	calcolato o con scheda ministeriale per la nuova edificazione o con computo metrico per interventi di ristrutturazione onerosa;
Rapporto a/i	< 1/10 (la realizzazione postuma di eventuali velux costituisce variante progettuale);
Possibilità di suddivisione	Sì - ogni locale derivato deve verificare che l'altezza sia < 2,40 mt.
Possibilità impianti	Idrico/sanitario; Termico; Elettrico;
Pavimentazioni	ammesse
Tinteggiature delle pareti	Ammesse
Volume Edilizio	Non conteggiato

- c) Caso n.3 – i locali ricavati nel sottotetto hanno un'altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie del locale) maggiore di mt. 2,40;

Oneri di urbanizzazione:	dovuti in base alla destinazione d'uso
Costo di costruzione:	calcolato o con scheda ministeriale per la nuova edificazione o con computo metrico per interventi di ristrutturazione onerosa;
Rapporto a/i	> 1/8
Possibilità di suddivisione	Sì
Possibilità impianti	Idrico/sanitario; Termico; Elettrico;
Pavimentazioni	ammesse



Tinteggiature delle pareti	Ammesse
Volume Edilizio	Conteggiato

I sottotetti di altezza media ponderale inferiore a mt. 2,40 devono essere di pertinenza di un'abitazione e non possono essere venduti separatamente da essa.

La possibilità di realizzare un bagno nel sottotetto deve essere accompagnata dalla presenza allo stesso piano di almeno una camera da letto di dimensioni minime di mq. 14,00 o di almeno due camere da letto al piano sottostante di pertinenza.

I sottotetti saranno soggetti al versamento della TARSU per la porzione di superficie avente un'altezza superiore a mt. 1,50 e dovranno essere denunciati al NCEU in quanto accessibili.

Art. 17 – Realizzazione abitazioni di pertinenza agli edifici artigianali.

Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazioni di edifici artigianali che prevedano la realizzazione di abitazioni, dovrà essere previsto nell'atto di impegno unilaterale, redatto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per il vincolo ad uso pubblico delle aree a standard, un apposito articolo che preveda l'impossibilità di vendere le unità immobiliari separatamente o che possano essere affittate a terze persone che non siano dipendenti dell'unità artigianale esistente. Qualora non occorra sottoscrivere l'atto di impegno unilaterale in quanto già garantite le aree a standard ed il progetto preveda la realizzazione delle unità residenziali dovrà essere comunque sottoscritto atto di impegno registrato trascritto per il vincolo di pertinenzialità all'attività artigianale.

Art. 18 – Realizzazione interventi in aree "RE"

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti che non comportano aumento di unità immobiliari potranno essere presentati con permesso di costruire diretto.

Qualora si preveda l'aumento di unità immobiliari (anche con semplice frazionamento dell'esistente con o senza opere) dovrà essere predisposto preventivo SUE dove gli standard urbanistici saranno verificati a conguaglio della volumetria esistente.

Art. 19 – Criteri per il calcolo della volumetria edificabile in aree residenziali di nuovo impianto.

Nel caso di interventi di nuova edificazione in aree residenziali di nuovo impianto dovrà essere applicata la seguente procedura al fine del calcolo della volumetria edificabile:

occorrerà moltiplicare la superficie territoriale ST (superficie catastale inserita nel SUE) per l'indice territoriale IT il quale darà una volumetria teorica che permetterà di calcolare gli standard di piano; tale quantità, in base alla L.R. 56/77 dovrà essere suddivisa per un coefficiente che è pari a 90 e moltiplicato per 25. Il Valore ottenuto darà la superficie a standard minima richiesta per lo strumento urbanistico esecutivo.

Formula **(ST * IT) / 90 * 25 = mq. Standard**

A questo punto per il calcolo delle superficie fondiaria SF occorrerà dedurre dalla superficie territoriale ST le aree a standard calcolate e le eventuali viabilità pubbliche individuate cartograficamente dal PRGC.

Formula **SF= ST – Standard – viabilità Pubblica**

Il Volume massimo edificabile sarà dato dal prodotto della superficie fondiaria SF moltiplicato l'indice fondiario IF.

Formula **Volume = SF * IF**

Dopo tale verifica il volume utilizzabile per l'edificazione sarà quello più restrittivo calcolato utilizzando l'indice fondiario o l'indice territoriale.

Nel caso in cui la normativa vigente dell'area oggetto di SUE non abbia l'indicazione dei due indici edificatori si utilizzerà il solo indice territoriale.

Resta inteso che qualora il PRGC preveda graficamente una dotazione maggiore di aree a standard rispetto a quelle calcolate dovrà essere garantita ed utilizzata la peggiorativa.

Per le Aree soggette a SUE che risultano frazionate a seguito di variante, l'attribuzione dei parametri di volume e di superficie coperta dovranno essere assegnati in quota millesimale calcolati in base alla superficie territoriale in possesso rispetto alla superficie territoriale del SUE originario.



Art. 20 – Criteri per il calcolo dell'area a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 negli interventi a carattere commerciale ed industriale/artigianale.

Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione di edifici a destinazione artigianale/industriale e commerciale al fine del calcolo della superficie a parcheggio privata ai sensi della legge 122/89 dovrà essere utilizzata quale altezza del fabbricato un'altezza virtuale pari a mt. 3,00 riferita ad ogni piano.

Formula **SLP (superficie lorda di pavimento) * 3 * n. piani / 10 = mq. Parcheggio.**

Art. 21 – Criteri per il contenimento dei consumi energetici nei fabbricati .

In conformità alla DCR 98-1247 del 11/01/2007 per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione "sostanziale", presentate dalla data del 24/02/2007, per edifici con qualsiasi destinazione d'uso si dovrà prevedere la realizzazione di impianti idro/termo sanitari seguendo le direttive del DCR 98-1247 del 11/01/2007 in attuazione della L.R. 43 del 07/04/2000. Qualora, per le esigenze di cui sopra, si dimostri la necessità di realizzare muri perimetrali con spessore maggiore di cm. 35,00, verrà calcolato uno spessore virtuale di cm. 30,00 al fine del solo calcolo della Superficie utile lorda e del volume edilizio.

Tale indirizzo viene attuato in attesa della modifica del regolamento edilizio.

Art. 21 – Realizzazione di strutture quali arredo da giardino.

La realizzazione di arredo da giardino quali, barbecue, gazebo, tende, pergolati, telai in legno, cemento o ferro per arrampicanti, minicasette prefabbricate in legno per ricovero attrezzi con superficie utili inferiore o uguali a mq. 5,00, realizzato nelle aree cortilizie o di giardino, al servizio dell'unità principale sono da ritenersi opere libere senza quindi necessità di acquisire alcun titolo abilitativi da parte del Comune.

Art. 23 – Applicazione del regolamento

L'applicazione del presente regolamento è fissata per il 01/01/2008 e verrà applicato alle nuove istanze di permesso di costruire e di Denuncia di inizio attività, nonché alle istanze depositate presso il Comune e non ancora rilasciate. Tale regolamento non sarà inoltre applicato alle varianti, non sostanziali, a permessi o DIA già rilasciate.

