



COMUNE DI OZZANO MONFERRATO



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 12.04.2011

INDICE

TITOLO I CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Art.1 – Onerosità e gratuità delle trasformazioni
- Art.2 – Misura degli oneri di urbanizzazione
- Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art.4 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art.5 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso
- Art.6 – Aggiornamento delle tariffe

TITOLO II CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

- Art.7 – Assoggettamento al contributo di costo di costruzione
- Art.8 – Misura del contributo
- Art.9 – Aggiornamento delle tariffe
- Art.10 – Monetizzazione area a parcheggio pubblico

TITOLO III NORME COMUNI

- Art.11 – Tempo di riferimento
- Art.12 – Tempi di pagamento
- Art.13 – Caratteristiche e voltura delle garanzie
- Art.14 – Destinazioni d'uso

TITOLO IV SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

- Art.15 – Sanzioni applicabili
- Art.16 – Procedure di applicazione delle sanzioni

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

- Art.17 – Criteri per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

TITOLO VI CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVEPECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

- Art. 18 – Sanzioni per le Attività di Edilizia Libera di cui all'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i.
- Art. 19 – Scopo dei criteri
- Art. 20 – Ambito di applicazione
- Art. 21 - Art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
- Art. 22 - Art. 24, comma 3[^], e 25, comma 1[^], - Certificato di Agibilità
- Art. 23 - Interventi soggetti a DIA” – Art. 23, comma 7
- Art. 24 - Natura delle sanzioni pecuniarie

ALLEGATO: TABELLA INTERVENTI EDILIZI

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) nuovo impianto;
- b) completamento;
- c) ampliamento;
- d) demolizione e ricostruzione;
- f) ristrutturazione edilizia;
- g) ristrutturazione urbanistica;
- h) 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..

Risultano altresì esonerati dal pagamento del contributo di costruzione gli interventi pertinenziali al di sotto del limite fissato dalla lettera e.7) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.. (20% del volume dell'edificio principale), mentre per gli interventi in aree "ex-L.167" viene applicato il coefficiente di riduzione pari a 0,7 in caso di diritto di superficie e pari a 0,8 in caso di diritto di proprietà.

4. Nei casi di nuove costruzioni in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo le spese di urbanizzazione sono quelle derivanti dalla stima analitica delle opere necessarie all'insediamento. In ogni caso l'importo complessivo ottenuto con la stima analitica non potrà essere inferiore a quello ottenuto applicando il metodo sintetico attraverso l'applicazione delle tariffe stabilite nelle allegate tabelle. Pertanto qualora l'importo determinato per mezzo della stima analitica risultasse inferiore a quello calcolato col metodo sintetico, il titolare dell'atto di permesso di costruire sarà tenuto al pagamento di quello più elevato fra i due. 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 all'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 allegate 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 Ozzano M.to.

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. La somma da corrispondere si ottiene dall'onere di urbanizzazione stabilito nelle allegate tabelle, moltiplicato per il volume contabilizzato come sopra;

2) negli interventi a destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettive, produttive (industriale e artigianale), rurale speciale e di attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio, l'onere di urbanizzazione stabilito nelle allegate 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.

4) negli interventi per il recupero ai fini abitativi di sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 il volume viene calcolato in modo virtuale moltiplicando la superficie resa abitabile, ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della legge, per una altezza di metri 3,00. La somma da corrispondere è resa dalla tariffa comunale per le opere di nuova costruzione per il volume contabilizzato come sopra. Gli OO.UU. potranno essere ridotti del 50% qualora il richiedente il permesso provveda, contestualmente al rilascio del provvedimento, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari una dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

5) nel caso di recupero ai fini abitativi di rustici ai sensi della L.R. 9/2003 il contributo relativo agli OO.UU. è calcolato sulla volumetria resa abitativa. Gli OO.UU. potranno essere ridotti nella misura del 70% qualora il richiedente il permesso provveda, contestualmente al rilascio del provvedimento, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari una dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente.

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

1. In caso di Permesso di Costruire Convenzionato o in presenza di altro strumento urbanistico esecutivo o 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 (primaria e/o secondaria) connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione previsto dal Piano Regolatore, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per "OO.UU.", ai sensi degli articoli 32, comma 1, lettera g), art.122, comma 8, e art.57, comma 6, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. La valutazione dell'opportunità e della convenienza per il Comune alla concessione di tale possibilità spetta 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 Oneri di Urbanizzazione complessivamente dovuti è deliberata, previo parere del Servizio LL.PP., sulla base di progetto preliminare costituito dagli elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso, a carico del quale spetta il relativo onere di validazione del progetto da parte di idoneo soggetto.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici a carico dell'operatore proponente, pertanto la loro progettazione e realizzazione soggiace alla normativa di settore definita dal D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. In questo caso il proponente assume il ruolo di soggetto aggiudicatore tenuto all'osservanza delle disposizioni del Codice dei Contratti. Qualora il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo sia impresa qualificata ex-art.40 del D.Lgs. 163/2006 per tipologia ed importo, esso non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex-art.2359 C.C. o tali da configurare un unico centro

decisionale, alla procedura di affidamento in quanto non è possibile che lo stesso soggetto rivesta i ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente. Le eventuali opere di urbanizzazione eccedenti lo scomputo dovranno essere realizzate con le stesse modalità di cui al presente articolo in quanto caratterizzati ugualmente da uno scambio di prestazioni tra il Comune e la parte privata.

4. Ai fini della determinazione del valore delle opere, queste dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali contenenti anche il computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte relativo all'ultima edizione pubblicata sul B.U.R. al momento della presentazione della proposta. Al fine di determinare l'importo complessivo, l'importo dei lavori come sopra determinato va integrato con:

- l'importo per spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza calcolato ai sensi del DM 4 aprile 2004, comprensiva degli oneri previdenziali;
- l'importo per il collaudo o rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione, compreso oneri previdenziali;
- la percentuale fissata dal vigente regolamento comunale per la ripartizione del fondo incentivi e spese per la progettazione, che dovrà essere versato al comune per l'espletamento delle funzioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
- l'IVA sui lavori;
- l'IVA sulle spese tecniche.
- una percentuale non superiore al 5% per imprevisti e varie

L'importo di cui sopra, costituente il quadro economico dell'appalto, determina il valore di riferimento ai fini della determinazione dell'importo degli oneri da scomputare; eventuali ribassi conseguenti all'esperimento della gara resteranno nella disponibilità del privato fino alla fine dei lavori per far fronte ad eventuali maggiori costi degli interventi. Se rimarranno risorse disponibili dopo l'ultimazione dei lavori, potranno essere destinate, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, all'esecuzione di ulteriori interventi di urbanizzazione.

5. I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzione tra il titolare e l'Amministrazione Comunale (ovvero di atto di impegno unilaterale) contenente essenzialmente:

- a. gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b. il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;
- c. le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera da scomputare;
- d. 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;
- e. le modalità per il trasferimento delle opere al Comune ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico.

6. Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti a-b-c-d-e- del comma 5, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

7. In caso di opere di valore complessivo (non è ammessa la possibilità di considerare isolatamente gli importi di ciascuna opera, né di ciascuna categoria di opere, anche se ciò non esclude la possibilità di distinti affidamenti) a base d'asta sottosoglia, il proponente o titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'art.122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., sarà tenuto alla progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, responsabilità e coordinamento della sicurezza nelle diverse fasi ex-D.Lgs. 81/2008, nonché alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione previste, attraverso l'espletamento, con mezzi propri e con garanzia del risultato, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. in qualità di stazione appaltante ai sensi dell'art.32, lettera g) dello stesso decreto. Ad affidamento concluso, dovrà essere prodotta dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal proponente o titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto

vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art.40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta dovranno essere realizzate da impresa in possesso di attestazione SOA. Nei casi previsti dall'art.28 del D.P.R n.34/2000 l'attestazione SOA potrà essere sostituita da una dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine tecnico-organizzativo.

8. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione o atto d'impegno, sotto la direzione di un tecnico abilitato a cura e spese del proponente. 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 5, punto 3).

9. Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse sottoscritta da parte del Direttore dei Lavori.

Il Comune entro sei mesi procederà agli opportuni accertamenti e controlli per la verifica che le opere siano state eseguite a perfetta regola d'arte, il loro collaudo (anche nel caso di lavori per i quali è ammesso il C.R.E.) ed eventualmente la conseguente acquisizione al patrimonio indisponibile. L'onere del collaudo sarà posto a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa.

10. L'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione è subordinata alla possibilità di presentazione della domanda di agibilità degli immobili. La formazione del silenzio assenso prevista dall'art.25 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quando si sia adempiuto agli obblighi contenuti nel permesso di costruire o nella convenzione urbanistica.

11. Le opere di rete (fognatura, tombinatura ed acquedotto) concorrono alla definizione degli oneri primari solo nel caso in cui queste abbiano una estensione superiore ai 100 metri dal confine di proprietà, al di sotto della quale sono da considerarsi dei semplici allacciamenti. Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire, previa autorizzazione dell'ente gestore delle reti.

Art.4 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Agli interventi denominati di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non esenti ex art.16 del D.P.R. stesso, vengono applicati gli "OO.UU." in analogia a quanto già normato con l'art. 2 precedente oltre che quanto a seguire:

- con solo riferimento alla parte ampliata in termine di volumetria se residenziale o di superficie se non residenziale;
- la porzione di fabbricato non considerata volume ai sensi delle N.T.A del PRGC e del Regolamento Comunale trasformata in locali da considerarsi volume;
- nel caso di frazionamento di unità immobiliare in due unità immobiliari ciascuna indipendente il volume o la superficie da considerare sarà quello dell'unità più piccola;
- nel caso di frazionamento di unità immobiliare in più unità immobiliari ciascuna indipendente il volume o la superficie da considerare sarà quello delle due unità più piccole;

Art.5 – 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 ed elencate all'art. 14 a seguire, 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 l'importo del contributo relativo alla destinazione preesistente e quello 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.6 – Aggiornamento delle tariffe

1. L'aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione deve essere disposto da parte del comune sulla base delle disposizioni regionali. In attesa delle loro emanazioni viene disposto l'aggiornamento quinquennale delle tariffe vigenti sulla base della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con decorrenza dalla data di approvazione delle ultime tariffe approvate.

TITOLO II - CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.7 – 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.8 – 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. Qualora vi siano ampliamenti e/o trasformazione di superfici non residenziali in residenziali o viceversa si procederà:
 - mediante comparazione tabellare post – opera e ante-opera del prospetto art. 11 D.M. 801 del 10.05.1977 qualora la classe dell'immobile rimane immutata;
 - mediante calcolo “come opera nuova” per la sola parte in ampliamento e/o aumento di superficie complessiva, applicando al costo base i coefficienti di aumento previsti dal prospetto del D.M. 801/77e derivanti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato a post-opera, qualora l'intervento determini una classe di appartenenza diversa da quella originaria
 - c. per tutti gli interventi relativi al recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi L.R. 21/1998 la quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stese modalità adottate per le nuove costruzioni, escludendo pertanto l'applicazione dei criteri stabiliti per gli interventi su edifici esistenti, così come definiti dal D.C.R. 345-19066 del 10.12.1996. Il Costo di Costruzione potrà essere ridotto del 50% qualora il richiedente il permesso provveda, contestualmente al rilascio del provvedimento, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari una dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.
 - d. per tutti gli interventi relativi al recupero dei rustici ai fini abitativi ai sensi L.R. 09/2003 la quota relativa al costo di costruzione è calcolata applicando l'aliquota del 5% su 1/3 del costo dell'intervento determinato mediante computo metrico estimativo. Il Costo di Costruzione potrà essere ridotto nella misura del 70% qualora il richiedente il permesso provveda, contestualmente al

rilascio del provvedimento, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari una dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente.

- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 10% sul costo dell'intervento determinato con computo metrico estimativo;
- h. 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 del Prezziario Regionale per opere pubbliche vigente oppure utilizzando l'Elenco Prezzi informativi delle Opere Edili pubblicate dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, scontati del 10 % e riferiti al trimestre luglio-settembre dell'anno precedente. Gli uffici preposti controllano i computi anzidetti al fine di accertare la correttezza dei criteri adottati sulla base di parametri forfettari forniti dagli ordini per la stima delle parcelle professionali.

Art.9 – 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;

Art.10 – Monetizzazione aree a parcheggio pubblico

1. Qualora sia richiesta l'applicazione del disposto della D.G.R. 08/02/2010, N. 85-13268 - Istituto della "Monetizzazione" per standard a parcheggio per apertura nuovi esercizi della somministrazione bevande e alimenti - oppure per la facoltà dell'Amministrazione di applicare la monetizzazione delle aree a parcheggio previste dall'art. 3 della L.R. 9/2003 (recupero dei rustici) oppure su richiesta del soggetto, previo assenso del competente organo decisionale, in relazione alla monetizzazione delle aree a parcheggio per impossibilità di reperimento delle medesime, la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del responsabile del procedimento e comunicato ai soggetti interessati.

2 La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come l comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.

3 L'importo unitario di cui al comma 1 è stabilito in euro 41,00 per mq di parcheggio e sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT

TITOLO III - NORME COMUNI

Art.11 – 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.12 – Tempi di pagamento

1. I contributi di costruzione devono essere corrisposti in un'unica rata, da versare al Tesoriere del Comune nella fase immediatamente successiva al rilascio del permesso di costruire e comunque entro il giorno di ritiro dell'atto o al momento della presentazione della D.I.A. o della comunicazione di mutamento d'uso senza opere, quando l'importo dei contributi medesimi non superi i **3.000 euro** complessivamente.

2. Quando l'importo dei contributi di costruzione supera la somma anzidetta, il pagamento degli stessi può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, in quattro rate eguali semestrali, di cui la prima deve essere versata nella fase immediatamente successiva al rilascio del permesso di costruire e comunque entro il giorno di ritiro dell'atto o al momento della presentazione della D.I.A.; la seconda allo scadere del primo semestre successivo alla data del rilascio del permesso di costruire o atto equivalente; la terza allo scadere dell'anno successivo a tale data; l'ultima al termine del terzo semestre successivo alla data medesima; 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 e quarta rata deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa avente le caratteristiche di cui al successivo art.6 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. o S.C.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 autodeterminati allegando ricevuta di versamento alla DIA o SCIA, 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.13 – 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.14 – Destinazioni d’uso

Le categorie previste dall’art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19 sono:

Categoria 1 - Residenziali:

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

Categoria 2 - 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, agriturismo 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 socio assistenziali 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.

Categoria 3 - Turistico-ricettive:

- a. alberghi, pensioni, motel, ostelli, case per ferie, agriturismo, bed&breakfast, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, esclusi gli spazi destinati a ristorazione, bar e connesse

Categoria 4 - 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;
- g. caserme arma dei carabinieri, polizia, vigili del fuoco, pronto intervento 118

Categoria 5 - 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.

6. 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.

TITOLO IV - SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.15 – Sanzioni applicabili

1. Le sanzioni amministrative per ritardato od omesso 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.16 – 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.17 – 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 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 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.
6. 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.

TITOLO VI - CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE D.P.R. 380/2001

Art. 18 – Sanzioni per le Attività di Edilizia Libera di cui all’art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i.

La mancata comunicazione dell’inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell’articolo 6 del DPR 380/01 e s.m.i., comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

Art. 19 – Scopo dei criteri

Le norme che seguono hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall’articolo 37 “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità” (di cui al Titolo IV “Vigilanza sull’attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni” - Capo II “Sanzioni” - del D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche ed integrazioni), che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Art. 20 – Ambito di applicazione

La presente disciplina è applicabile nell’esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a S.C.I.A. (ex DIA) non riconducibili all’elenco di cui agli articoli 6 e 10 del citato D.P.R. 380/2001, nonché alle 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.

Art. 21 - “Art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”

1. *“Interventi edilizi di cui all’art. 22, commi 1 e 2” in assenza della o in difformità dalla D.I.A.:* sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

L’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell’immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell’immobile prima dell’esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell’abuso.

Sanzione pecuniaria = $(VA - VP) \times 2$;

Il dirigente, accertata l’esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all’Agenzia del Territorio di Alessandria.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

2. *“Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell’articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l’autorità competente a vigilare sull’osservanza del vincolo, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329”;*

Modalità di applicazione della sanzione:

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 5.8.1992 n. 34, a seguito dell’approvazione del PRG adeguato al PPAR, l’autorità competente a vigilare sull’osservanza dei vincoli nei casi di vincoli paesaggistico-ambientali o imposti dagli strumenti urbanistici comunali è il Comune.

Il dirigente accertata l’esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni:

- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell’abuso;
- irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell’immobile determinato dall’Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale %	SANZIONE €
0-10 %	0	516,00
11%-20 %	250	2.064,00
21%-40 %	450	4.128,00
56%-70 %	600	6.192,00
71%-85 %	800	8.256,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	10.329,00

3. *“Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell’articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1.*

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell’ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329 di cui al comma 2.”

Modalità di applicazione della sanzione:

Il dirigente, accertata l’esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati:

- chiede il parere vincolante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l’irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2;
- il Ministero BB. AA. ha 60 (sessanta) giorni per esprimere il parere, decorsi i quali se il parere non viene reso il dirigente provvede autonomamente;
- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell’abuso;
- con propria ordinanza, applica la sanzione pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell’art. 37 DPR 380/01.

4. "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio –

Modalità di applicazione della sanzione:

Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda:

- Istanza di Accertamento di conformità ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001;
- La Circolare n. 1/2006, emanata dall'Agenzia del Territorio, prevede le tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale.

L'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale %	SANZIONE €
0-20%	0	516,00
21%-35 %	250	1.290,00
36%-55 %	450	2.322,00
56%-70 %	600	3.096,00
71%-85 %	800	4.128,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	5.164,00

Il dirigente stabilisce la sanzione da € 516,00 a 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta giorni dalla notifica;

Art. 22 - Art. 24, comma 3^, e 25, comma 1^, - Certificato di Agibilità

Modalità di applicazione della sanzione

1. In base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e 25, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a 464;

2. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto 2, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per la

domanda di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

4. L'applicazione della sanzione di cui agli artt. 24, comma 3, e 25, comma 1, non preclude il rilascio del certificato di agibilità e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, il Responsabile del procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

Art. 23 - Interventi soggetti a DIA – Art. 23, comma 7

1. In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516.

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Denuncia di inizio attività (3 anni dalla presentazione);

3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data finale di efficacia;

Modalità di applicazione della sanzione

4. Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata AR, e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni;

5. Decorsi i termini di cui al punto 2, il Dirigente adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516 e le modalità di pagamento della stessa.

Art. 24 - Natura delle sanzioni pecuniarie

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981;

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, e 25, comma 1, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall'art. 4 del presente Regolamento) si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689 del 11.24.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

ALLEGATO TABELLA INTERVENTI EDILIZI

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 COMMA 1 DPR 380/01 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
 - Sfiatoi per gas
 - Sfiatoi 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»)

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..**

SCIA	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <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
PERMESSO DI COSTRUIRE O IN ALTERNATIVA DIA art. 22 comma 3 DPR 380/01	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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; ➤ Interventi disciplinati dalla L.R. 21/1998 (Recupero ai fini abitativi di sottotetti) ➤ Interventi disciplinati dalla L.R. 9/2003 (Recupero ai fini abitativi di rustici). ➤ Pertinenze al servizio dell'unità principale, che non superano il 20% della volumetria della stessa unità principale ➤ Significativi movimenti terra con opere di sostegno, compreso ingegneria naturalistica ➤ 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. ➤ 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.

PERMESSO DI COSTRUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interventi di lottizzazione ➤ interventi di nuova costruzione; <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
-----------------------	---