

	<b>COMUNE DI OZZANO MONFERRATO</b> <b>Provincia di Alessandria</b>
--	---

COPIA

***VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***  
**N. 26 DEL 11-12-2025**

OGGETTO	<b>MODIFICHE PER AGGIORNAMENTI NORMATIVI DEL REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 12.04.2011</b>
---------	---

L'anno duemilaventicinque addì undici del mese di dicembre alle ore 21:00: si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta Pubblica Ordinaria di Prima convocazione, con l'osservanza delle modalità e formalità previste dalla legge.

Fatto l'appello risultano presenti e collegati in videoconferenza mediante applicazione informatica i seguenti componenti:

<b>I CONSIGLIERI</b>	<b>Presente - Assente</b>
COLOMBANO FLAVIA	Presente
MONZEGLIO MAURO	Presente
FARE' VALERIA	Presente
GINEPRO FABIO	Presente
ANGELINI MAURO	Presente
MORETTI MONICA	Presente in videoconferenza
ALBANO ENRICO	Presente
ROTA ALESSANDRO	Presente
FRANCIA LIDE	Presente
VILLANI GIANNI	Assente
ACCORNERO SIMONE	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE LAURA PAGANI, che provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, COLOMBANO FLAVIA nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO CHE** il D.P.R. 380 DEL 06.06.2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” (di seguito indicato T.U.E) norma i principi generali dei titoli abilitativi edilizi da adottare per l’attuazione degli interventi edilizi da eseguirsi sugli immobili, disciplinando, tra l’altro, con gli artt. 16-17, rispettivamente la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione denominato **contributo di costruzione** ed i casi di esclusione.

**ATTESO** che:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., al comma 4, dell’art. 16, dispone che *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni”*; l’art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha aggiunto al testo del comma 4, dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter) che recita testualmente:  
*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Tale maggior valore, calcolato dall’amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest’ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*
- la Regione Piemonte con DGR n. 22-2974 del 29/02/2016 successivamente modificata con DGR n. 55-8666 del 29/03/2016 ha stabilito un metodo di calcolo del suddetto contributo straordinario che l’operatore privato deve versare al Comune, approvando l’integrazione dell’allegato “0” delle tabelle parametriche regionali definite con D.C.R. n. 179– 4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i., costituita dal punto: “4 - *Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione*” come riportato nell’allegato A alla medesima deliberazione

**ATTESO CHE** con l’entrata in vigore della recente L. 105/24 del 28/07/2024 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*”, sono state introdotte profonde modifiche alle disposizioni in materia di sanzioni in ambito edilizio.

**RILEVATO** inoltre che:

- nell’ambito delle normative regionali in materia di edilizia la Regione Piemonte ha disposto modifiche alla L.R. 56/77 e alla L.R. 19/1999, ha emanato la legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16. “*Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana*” e s.m.i. abrogando:
  - a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti);
  - b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
  - c) il capo I e l’articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica);
- i disposti normativi relativi allo scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione hanno subito sostanziale modifica con l’introduzione del nuovo codice appalti D.lgs 36/2023 in sostituzione di quello precedente.

**DATO ATTO**, infine, che gli oneri di urbanizzazione, definiti sulla base della normativa regionale dall’Amministrazione Comunale con D.G.C. n° 7 del 26.01.2011, per effetto dell’art. 16 comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i. devono essere aggiornati ogni cinque anni, pertanto, come già previsto dall’art. 6 del precedente regolamento sul contributo di costruzione, in attesa che la Regione Piemonte emani le nuove tabelle parametriche di cui all’art. 16 del DPR 380/01, gli oneri saranno aggiornati *con determina da parte del Responsabile del Servizio Tecnico ogni cinque anni* anziché

sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati *sulla base della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per la collettività* ritenuto più equo e utilizzato da prassi dalla maggior parte dei Comuni per suddetta operazione.

**CONSIDERATO CHE** il Comune di Ozzano Monferrato aveva approvato un regolamento del contributo di costruzione con D.C.C. n. 3 del 12/04/2011 il quale, alla luce delle modifiche apportate al DPR 380/01 e s.m.i., alla emanazione di nuove disposizioni normative e alle modifiche introdotte alle norme esistenti, necessita di un aggiornamento complessivo.

**VISTO** l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. il quale assegna al Consiglio Comunale la competenza inerente al presente atto fondamentale;

**VISTI:**

- il DPR 380/01 e s.m.i.
- la L. 105/24 del 28.07.24 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”*,
- la Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.
- la Legge Regionale 19/1999 e s.m.i.
- la Legge Regionale 16/2018 e s.m.i.
- la DGR n. 22-2974 del 29/02/2016 successivamente modificata con DGR n. 55-8666 del 29/03/2016

**VISTO** il testo comparativo riportante le modifiche al regolamento e i relativi allegati;

**VISTO** il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 co.1, D.Lgs.267/2000, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Patrizio Brescia del presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato,

A voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

**DELIBERA**

**DI APPROVARE** le modifiche al *Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione*, approvato con D.C.C. n. 3 del 12/04/2011 e s.m.i, a fronte degli aggiornamenti normativi nazionali e regionali intercorsi sino ad oggi unitamente agli allegati, il tutto allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

**DI DARE ATTO** che la disciplina di cui al Regolamento in oggetto si intende operante anche a seguito di eventuali modifiche legislative e comunque sino ad emanazione di nuove e diverse disposizioni in ambito nazionale e/o regionale.

**DI DEMANDARE** al Servizio competente la pubblicazione del testo aggiornato del regolamento nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito istituzionale dell’Ente, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SINDACO  
F.to COLOMBANO FLAVIA

IL CONSIGLIERE  
F.to

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to LAURA PAGANI

Ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D.Lgs. 267/00 si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.  
Lì 02-12-2025

*Il Responsabile del Servizio*  
Brescia Patrizio

---

**RELATA DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124, D.Lgs. n. 267/2000)

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio **ATTESTA** che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)

Ozzano Monferrato, 15-12-2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Spinoglio Donatella

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4°comma, D.Lgs.267/2000, per cui la stessa è divenuta esecutiva.

OZZANO MONFERRATO, 11-12-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PAGANI LAURA

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

OZZANO MONFERRATO,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
PAGANI LAURA

**COMUNE DI OZZANO MONFERRATO****REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'APPLICAZIONE  
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Approvazione	Delibera CC/3 del 12.04.2011
<b>1^ Revisione e integrazioni</b>	<b>Delibera CC/26 del 11.12.2025</b>

**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE E INTEGRAZIONI APPORTATE**

## **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 (Allegato A)
- Art. 6-bis Contributo straordinario art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01 e s.m.i.

### **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 – Modalità per la cessione/assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i
- Art. 10 bis – Requisiti delle aree previste in cessione o assoggettamento ad uso pubblico
- Art. 10 ter – Requisiti per la monetizzazione
- Art. 10 quater – Destinazione dei proventi e relative modalità di acquisizione delle aree.
- Articolo 10 quinquies - Rateizzazione degli importi di monetizzazione

### **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 interventi subordinati a CILA di cui all'art. 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i.
- Art. 19 - Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni Amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dagli artt. 37, 36 bis e 34 ter del d.p.r. n. 380/01 e s.m.i
- Art. 20 - Art. 24, comma 3^ - Certificato di Agibilità

Art. 21 - Interventi soggetti a SCIA alternativa al PDC – Art. 23, comma 7  
Art. 22 - Natura delle sanzioni pecuniarie

## **TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 23 – Disposizioni transitorie

**ALLEGATO:**

- A. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE**
- B. LINEE GUIDA SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNiarIE PER ABUSI EDILIZI PREVISTE DAGLI ARTT. 37, 36 BIS E 34 TER DEL D.P.R. N. 380/01 E S.M.I. IN APPLICAZIONE DELL'ART. 19 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## 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, determinando al medesimo tempo anche un aumento del carico antropico

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.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, 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 come più dettagliatamente definito nel successivo articolo 14 del presente regolamento).

Il passaggio dall'una all'altra sotto-articolazione di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria, come definite nel successivo articolo 14, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Non si ha aumento del carico antropico gli interventi previsti dall'art. 2-bis della L.R. nr. 16 del 4 ottobre 2018 (1)

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.6) 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

---

1 Art. 2 bis

*(Incremento del carico antropico)*

1. Per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile, per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e per i rustici definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), non costituiscono incremento del carico antropico gli interventi per il recupero di volumi esistenti, anche a seguito di crolli e demolizioni, compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal piano regolatore generale vigente.

2. Per gli edifici di cui al comma 1 è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Fatte salve diverse disposizioni stabilite dagli strumenti urbanistici, l'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente costituisce incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento di 30 metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b).



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 a suo tempo redatte dall'Amministrazione Comunale e approvate con D.G.C. n° 7 del 26.01.2011 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.

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 SCIA 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 dell'art. 6 della L.R. 16/2018 il volume viene calcolato in modo virtuale moltiplicando la superficie resa abitabile 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 avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altre unità immobiliare dello stesso edificio.

5) nel caso di recupero ai fini abitativi di rustici ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2018 il contributo relativo agli OO.UU. è calcolato sulla volumetria resa abitativa. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50%, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altre unità immobiliare dello stesso edificio

## **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 dell'art. 13 comma 7 e allegato I.12 del D.lgs 36/2023 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 del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica 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, pertanto la loro progettazione e realizzazione soggiace alla normativa di settore definita dal D.lgs 36/2023 allegato I.12 e s.m.i.. Qualora il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo sia impresa qualificata per tipologia ed importo ai sensi del D.lgs 36/2023, 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, collaudo o rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione calcolato ai sensi dell'allegato I.13 del D.lgs 36/2023 e s.m.i., comprensiva degli oneri previdenziali;
- la percentuale fissata dal vigente regolamento comunale per la ripartizione del fondo incentivi che dovrà essere versato al comune per l'espletamento delle funzioni
- 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. Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione realizzate a-scomputo 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 che dovranno essere redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

7. In caso di opere di urbanizzazione primaria di valore complessivo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, il proponente o titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sarà tenuto alla realizzazione delle opere senza applicazione delle disposizioni del codice dei contratti, accollandosi la progettazione esecutiva, la direzione lavori, la 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.

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, lett. c).

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 e l'assolvimento degli obblighi contenuti nel permesso di costruire o nella convenzione urbanistica è condizione necessaria per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2-bis della L.R. 16/2018 e s.m.i.
- 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;

## **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 dell'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 quella 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 SCIA alternativa al Permesso di Costruire, fatto salvo il caso previsto dal comma 1 dell'art.48 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per mutamenti di destinazione d'uso, in assenza di interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, 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 necessario il deposito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) al comune.

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. I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui al comma 2, non sono onerosi

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. Gli "OO.UU." sono applicati in conformità alle tabelle redatte 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 approvate dall'Amministrazione Comunale con D.G.C. n° 7 del 26.01.2011.

2. 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 le tariffe di cui sopra sono aggiornati con determina da parte del Responsabile del Servizio Tecnico ogni cinque anni sulla base della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per la collettività.

## **Art. 6-bis Contributo straordinario art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01 e s.m.i.**

1. Il contributo straordinario introdotto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. Per la determinazione del contributo straordinario, tenuto conto di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 *"Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso - Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i"* e alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019 n. 55-8666 *"Modifica all'allegato "A", si fa riferimento all'Allegato "A" al presente Regolamento*

## **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 SCIA 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. 16/2018 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 avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio



- d. per tutti gli interventi relativi al recupero dei rustici ai fini abitativi ai sensi L.R. 16/2018 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%~~ 50% qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio
- 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 aggiornato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con determina del Responsabile del Servizio Tecnico;

#### **Art.10 – Modalità per la cessione/assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

1. Le presenti norme disciplinano le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune e le caratteristiche delle aree che sono previste obbligatoriamente in dismissione o asservimento ad uso pubblico.

2. Il Piano Regolatore Generale e la normativa nazionale e regionale in vigore determinano i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici o monetizzazione.

3 L'importo unitario di cui al comma 1 è stabilito in euro 41,00 per mq con delibera CC/3 del 12.04.2011 ed sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT con le stesse modalità di cui all'art. 6

#### **Art. 10 bis – Requisiti delle aree previste in cessione o assoggettamento ad uso pubblico**

1. Nei casi in cui è prevista la cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi pubblici al Comune le stesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) non devono essere compromesse dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- b) devono essere accessibili dagli spazi pubblici, devono essere utili all'interesse collettivo e prestarsi alla fruizione pubblica (non devono essere aree marginali, di risulta, con forme planimetriche e andamenti altimetrici scarsamente fruibili, ecc.);
- c) devono avere la possibilità di tenere conto del contesto, delle funzionalità esistenti e previste nelle zone limitrofe (continuità delle barriere architettoniche, continuità dei marciapiedi, non ostruire passi carrai, non creare pericolo al transito, non ostacolare ai mezzi pubblici e circolazione privata, ecc.), devono avere la possibilità di coordinarsi con eventuali opere o previsioni di infrastrutture pubbliche;
- d) le caratteristiche delle aree in cessione devono essere rispondenti a requisiti di funzionalità ed economicità nella futura manutenzione non comportando per l'Amministrazione costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

2. Al fine di pervenire ai requisiti e agli obiettivi di cui al punto precedente il Proponente dovrà, fin dalle prime fasi della progettazione dell'intervento, coordinarsi con gli Uffici Comunali competenti. Qualora ciò non avvenisse e venisse presentato un progetto dell'intervento già consolidato ma le cui aree pubbliche previste in cessione non rispondano anche solo a parte dei requisiti di cui sopra è facoltà degli Uffici Comunali competenti chiedere la revisione completa del progetto stesso con relative eventuali nuove spese a carico del Proponente.

#### **Art. 10 ter – Requisiti per la monetizzazione**

1. Nei casi in cui l'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard possa avvenire previa autorizzazione mediante Deliberazione della Giunta Comunale, dovrà essere motivato il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree, con particolare riferimento alle seguenti condizioni:

- a) le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- b) le aree di possibile cessione sono scarsamente accessibili dagli spazi pubblici, scarsamente utili o prestarsi scarsamente alla fruizione pubblica;
- c) le aree di possibile cessione non possono tenere conto del contesto, delle funzionalità esistenti e previste nelle zone limitrofe (continuità delle barriere architettoniche, continuità dei marciapiedi, non ostruire passi carrai, non creare pericolo al transito, non ostacolare ai mezzi pubblici e circolazione privata, ecc.) o non possono coordinarsi con eventuali opere o previsioni di infrastrutture pubbliche;
- d) le caratteristiche delle aree di possibile cessione sono scarsamente rispondenti a requisiti di funzionalità utilità ed economicità anche per futura manutenzione e/o possono comportare per l'Amministrazione costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

#### **Art. 10 quater – Destinazione dei proventi e relative modalità di acquisizione delle aree.**

1. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree a standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 ed i proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico per le attività commerciali di somministrazione di bevande e alimenti previste dalle leggi regionali saranno destinati ad un fondo di bilancio vincolato per l'acquisizione di aree a servizi pubblici in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. L'acquisizione delle aree dovrà avvenire tenendo conto delle priorità programmatiche dell'Amministrazione.

**Articolo 10 quinquies - Rateizzazione degli importi di monetizzazione**

Per quanto riguarda la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione e relative garanzie fidejussorie si fa riferimento a quanto previsto all'art. 12 (tempi di pagamento)



### **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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) nonché alla presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla L.R. n.19/99 comma 5 e art. 48 L.R. 56/77. 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 SCIA 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 SCIA 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.13 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 (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 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. o art. 19 Legge 241/90

#### **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 e locali accessori collegati (magazzini, depositi, autorimesse)
- b. convivenze (ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, prigioni, riformatori, che non svolgano attività commerciale, non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa o licenze di esercizio).
- c. bed&breakfast

##### *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, 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 socio assistenziali private, centri estetici, impianti sportivi, ecc.;
- d. depositi e magazzini a servizio dei locali 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, agriturismi, affittacamere, 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 di cui alle categorie 2-3-4-5 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. Decorso 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 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 DPR 380/01 E S.M.I. - 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 e nel rispetto di 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”. Nel caso di ampliamenti o recupero di volumi o trasformazione di spazi accessori in spazi utili, il costo di costruzione sarà determinato in forma tabellare per differenza con applicazione del D.M. 801.
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.14 del Titolo III del presente testo normativo secondo un criterio analogico.

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

### **Art. 18 – Sanzioni per interventi subordinati a CILA di cui all’art. 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i.**

La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

### **Art. 19 - Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni Amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dagli artt. 37, 36 bis e 34 ter del d.p.r. n. 380/01 e s.m.i**

1. Il presente regolamento, unitamente all’**Allegato B** hanno per oggetto la definizione dei criteri e modalità per la determinazione di alcune tipologie di sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. modificate a seguito dell’entrata in vigore della Legge n. 105/2025.

Nello specifico, tali criteri dovranno applicarsi alle pratiche relative ad abusi edilizi per le quali la sanzione amministrativa è calcolata sull’incremento del valore venale dell’immobile per effetto dell’abuso edilizio.

Lo scopo quindi delle presenti norme è quello di stabilire parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

2. Il Capo II del Titolo IV del D.P.R. n. 380/01 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” detta disposizioni in ordine all’applicazione delle sanzioni per opere edilizie eseguite in assenza e/o difformità dal titolo edilizio legittimante e/o titolo abilitativo equipollente.

A seguito dell’entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024 n. 105, il Testo Unico dell’Edilizia, D.P.R. n. 380/01, ha subito rilevanti variazioni con particolare riferimento alla procedura per l’accertamento di conformità degli abusi edilizi e relative oblazioni. In dettaglio, a seguito dell’entrata in vigore della Legge 105/2025 (cosidetto Decreto “Salva Casa”) le sanzioni previste dagli artt. 37, 36 bis ed 34 ter del D.P.R. n. 380/01 sono state modificate/integrate come di seguito riportato parametrizzando le medesime sull’incremento di valore dell’immobile conseguente alla realizzazione dell’abuso edilizio

#### **- Estratto art. 37 (interventi eseguiti in assenza di SCIA):**

*1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.*

*(omissis)*

#### **- Estratto art. 36 bis (accertamento di conformità semplificata):**

*(omissis)*

*5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

*a) ...(omissis)*

*b) pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l’intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

**- Estratto art. 34 ter (interventi eseguiti in parziale difformità come varianti in corso d'opera) :**

*(omissis)*

*3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.*

*(omissis)*

3. In tutte le suddette procedure di sanatoria di abusi edilizi la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune è parametrizzata sull'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio, incremento di valore che dovrà essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa alla valutazione da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, si rende opportuno con le Linee Guida – Allegato B - stabilire una modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione.

4. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per la determinazione della sanzione pecuniaria da parte del Comune parametrizzata sull'incremento del valore venale nelle procedure previste dagli artt. 31 comma 5, 33 e 38 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

5. La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal Richiedente, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una Perizia di stima asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto Richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alle **Linee Guida – Allegato B -**

Nel caso in cui il Servizio competente non trovasse congruo il valore proposto oppure nei casi complessi e/o nei casi in cui sia inapplicabile la modalità di calcolo indicata al paragrafo successivo o, ancora, su istanza del Richiedente, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico del richiedente.

6. L'individuazione di criteri e modalità di calcolo dell'aumento di valore venale indicati nelle **Linee Guida – Allegato B -**, non esclude che, in casi specifici - laddove emerga un'evidente sproporzione tra la sanzione così determinata e la tipologia di abuso sanzionato – possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza del Richiedente interessato, criteri diversi che dovranno risultare dalla redazione di una Perizia di stima delle opere abusive. In tali casi l'Amministrazione Comunale potrà effettuare d'ufficio una stima del costo di realizzazione delle opere anche mediante apposita indagine di mercato, mentre la parte privata ha facoltà di depositare una puntuale e dettagliata Perizia giurata di stima, redatta da professionista abilitato, individuato a sua cura e spese, attestante il costo analitico delle opere abusivamente eseguite ed il correlato incremento di valore del bene oggetto di sanzione.

**Art. 20 - Art. 24, comma 3<sup>^</sup> - Certificato di Agibilità**

Modalità di applicazione della sanzione

1. In base al disposto dell'art. 24, comma 3, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto della segnalazione certificata 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 segnalazione sia presentata entro 75 (settantacinque) giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata;
- b) € 154,00 nel caso in cui la segnalazione sia presentata dal 76° al 135° giorno dall'ultimazione dei lavori comunicata;
- c) € 464,00 oltre il 136° giorno dall'ultimazione dei lavori comunicata.



3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto 2, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento quella contenuta nella segnalazione certificata di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata; in ogni caso la data di ultimazione dei lavori non potrà essere successiva alla data di scadenza del titolo abilitativo.

4. L'applicazione della sanzione di cui agli artt. 24, comma 3 non preclude l'acquisizione al protocollo della pratica e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della segnalazione, il Responsabile del procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo del portale, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dalla notifica della sanzione, 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. 21 - Interventi soggetti a SCIA alternativa al PDC– 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 Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (3 anni dal 31° giorno dalla presentazione o dalla data di inizio lavori dichiarata);

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 15 (quindici) 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 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. 23, comma 7, pari a € 516 e le modalità di pagamento della stessa.

#### **Art. 22 - Natura delle sanzioni pecuniarie**

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come disciplinate dal presente Regolamento agli artt. 18-19-21, 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 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall'art. 20 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).

## **TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 23 – Disposizioni transitorie**

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente utilizzata ed entra in vigore il giorno successivo alla conclusione della pubblicazione all'Albo Pretorio
2. Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del medesimo.
3. Eventuali modifiche normative, sia che si tratti di una legge, un decreto o un'altra fonte del diritto, chiarimento, integrazione o sostituzione della normativa preesistente modifica automaticamente le disposizioni del presente regolamento senza la necessità di una nuova approvazione.

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

### MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito “normale” desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Pertanto, il Valore di Mercato (VM) si ottiene attraverso la seguente formula:

**$VM = V/mq \text{ dell'edificio} \times Superficie$**

VM = valore di mercato dell'immobile finito

V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie commerciale di vendita

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile nella sola microzona censuaria B1/Centrale/CENTRO URBANO presso l'OMI, mentre altre destinazioni

(commerciali/terziarie/produttive) a volte non risultano reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Mentre non risultando presenti presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento, come la zona censuaria R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della zona B1, mentre per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della zona B1. Per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Alessandria per la Regione agraria n°3 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "seminativo";
- per le aree destinate ai servizi (articoli 21 e 22 della L.R. 56/77), per altre attrezzature di interesse generale e per i servizi privati, si fa riferimento al valore di monetizzazione stabilito con la rispettiva Delibera di Giunta Comunale in materia.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato(**CC**), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (**CI**) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(**OC**) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (**CP**) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.); **per tale parametro viene considerata una aliquota media del 9%**
- l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.; **per tale parametro vengono considerate:**
  - **nella misura del 25% per tutti i settori (residenziale)**
  - **nella misura del 30% per il settore commerciale e produttivo)**

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:
- $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

#### PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU** – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per interventi in lotti di rigenerazione o riqualificazione urbana di lotti già edificati;
- 1,50 per gli interventi su lotti liberi o non ancora urbanizzati compresi nel perimetro del Centro abitato di cui alla D.G.C. n. 37 del 29/04/1998;
- 2,00 per gli interventi su lotti liberi o non urbanizzati esterni al perimetro del Centro abitato di cui alla D.G.C. n. 37 del 29/04/1998.

#### DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

#### ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.



# COMUNE DI OZZANO MONFERRATO

UFFICIO TECNICO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

## ALLEGATO B

### **LINEE GUIDA SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNARIE PER ABUSI EDILIZI PREVISTE DAGLI ARTT. 37, 36 BIS E 34 TER DEL D.P.R. N. 380/01 E S.M.I. IN APPLICAZIONE DELL'ART. 19 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **A) DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE**

##### **1. DEFINIZIONE VALORE VENALE**

Il **Valore Venale** di un immobile rappresenta il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi a seguito di una libera contrattazione di mercato. Rappresenta, quindi, una stima del prezzo al quale un immobile potrebbe essere venduto in una trattativa libera di mercato, in condizioni ideali.

Per addivenire al Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale;
- b) stato di conservazione;
- c) Valore di mercato unitario.

La superficie convenzionale viene calcolata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone.

Inoltre, nella stima del valore venale di un immobile si devono considerare una serie di fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

- a) caratteristiche dell'immobile:
  - anno di costruzione;
  - condizioni generali;
  - qualità dei materiali;
  - superficie e numero di locali;
  - ecc.
- b) ubicazione dell'immobile:
  - disponibilità di collegamenti e trasporti;
  - presenza di servizi nelle vicinanze;
  - vista panoramica;
  - ecc.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di un immobile si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del mercato immobiliare. Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Per ottenere il Valore di Mercato dell'immobile si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'“Osservatorio del Mercato immobiliare”, la banca dati che l'Agenzia del territorio rende disponibile in rete (indirizzo del sito: [www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare](http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare)), distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rese disponibili in rete all'indirizzo <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> ) e relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Ozzano Monferrato.

Tali dati sono aggiornati semestralmente e distinti, per ogni Comune, in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, alla tipologia edilizia, come definiti dal "Codice definitorio dei termini dell'Osservatorio del mercato immobiliare", disponibile anch'esso in rete, al quale si rinvia.

In merito, si precisa che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione (ammesso che tali quotazioni siano disponibili), verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- sempre per lo stesso principio, poiché l'Osservatorio fornisce per ciascuna interrogazione una fascia di valori di mercato, si prende il valore medio della fascia;
- ove non sia possibile ricondurre il singolo caso in una delle tipologie indicate, si procederà per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame.

Al valore di mercato medio dell'immobile come sopra dedotto sono poi applicati i coefficienti correttivi previsti nel presente documento in analogia con quanto previsto dalla Legge 392/1978 sull'equo canone.

## 2. DEFINIZIONE AUMENTO DEL VALORE VENALE

A. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VVA) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VVP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

B. L'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula :

$$AVV = (VVA - VVP)$$

dove :

VVA è il Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

C. Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

D. Per determinare, quindi, la differenza tra il valore venale successivo ed antecedente all'intervento abusivo, si procede al calcolo del valore venale prima e dopo l'abuso come segue :

<b>VALORE VENALE ex ante</b> (o Valore Precedente) = valore venale dell'immobile precedente all'esecuzione dell'abuso)
<b>VALORE VENALE ex post</b> (o Valore Attuale) = valore venale dell'immobile determinatosi a seguito dell'esecuzione dell'abuso)
<b>AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante</b>

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sia quello ex post che quello ex ante

sono i seguenti : Valore Unitario di Riferimento, Superficie Convenzionale, Coefficiente di rettifica e Coefficiente di abbattimento del valore ex ante.

### 3. CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)

1. Il valore venale attuale (VVA) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) dell'immobile, (a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie convenzionale (SC), così come di seguito definiti.

Il valore venale attuale (VVA) dell'immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula :

$$\text{VVA} = (\text{VUR} \times \text{SC})$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento espresso in €/mq

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento (abusivo).

#### 3.1 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

1. Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia del Territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è referito alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it> / banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare").

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max) , fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Professionista di fiducia del Richiedente nella Perizia di stima, rettificato con i coefficienti correttivi (CC) di seguito riportati :

$$\text{VUR} = \text{Valore di mercato medio (fonte O.M.I.)} \times \text{CC}$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento espresso in €/mq

Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min/Max del valore di mercato riportato nella Tabella O.M.I. di riferimento

CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP) , per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)

##### 3.1.1 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI (CC)

Essi rappresentano quindi i coefficienti correttivi del costo base per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione (CC) e per vetustà (CV).

##### A) COEFFICIENTE PER DEMOGRAFIA DEL COMUNE (CD)

Il coefficiente per demografia del Comune è pari a 0.80 per immobili siti in Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti (come per il Comune di Ozzano Monferrato)

##### B) COEFFICIENTE PER UBICAZIONE (CU)

In relazione alla zona in cui ricade l'immobile si applicano i seguenti coefficienti :

ZONE	COEF.
Centro storico (A1-A2-A3)	1,10
Centro edificato (B1-B2-B3)	1,00
Aree di espansione (C)	0,79
Agricole (E)	0,85



### C) COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

UNITA' IMMOBILIARI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio ed ultimo *	1,00
Attico *	1,20

(\*) Per le unità immobiliari situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

### D) COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (CM)

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti :

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- infissi;
- pareti e soffitti;
- impianto elettrico;
- pavimenti;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di condizionamento;

nonché dei seguenti elementi comuni :

- ascensore, scale , accessi;
- facciata, coperture e parti comuni in genere;
- impianto fognario.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

4. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e/o sue parti comuni dovrà essere dettagliatamente documentato in specifico paragrafo all'interno della Perizia di stima asseverata in argomento e nel quale dovrà altresì essere analizzato lo stato di manutenzione degli elementi sopra elencati, supportato da riprese fotografiche.

### E. COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno



successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente (riduzione del valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile):

a) 1 per cento (1%) per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento (0,50 %) per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato. Si riportano di seguito i coefficienti di riduzione del valore da applicare in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile :

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV) DELL'IMMOBILE							
ANNI	CV	ANNI	CV	ANNI	CV	ANNI	CV
1	1,000	14	0,910	27	0,815	40	0,750
2	1,000	15	0,900	28	0,810	41	0,745
3	1,000	16	0,890	29	0,805	42	0,740
4	1,000	17	0,880	30	0,800	43	0,735
5	1,000	18	0,870	31	0,795	44	0,730
6	0,990	19	0,860	32	0,790	45	0,725
7	0,980	20	0,850	33	0,785	46	0,720
8	0,970	21	0,845	34	0,780	47	0,715
9	0,960	22	0,840	35	0,775	48	0,710
10	0,950	23	0,835	36	0,770	49	0,705
11	0,940	24	0,830	37	0,765	50	0,700
12	0,930	25	0,825	38	0,760	OLTRE	0,700
13	0,920	26	0,820	39	0,755		

### 3.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

1. La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

5. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (coefficiente di rettifica CR), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile.

6. Qualora la tipologia dell'abuso realizzato è qualificabile come incremento di volume (V) e non di superficie, il fattore di conversione volume in superficie convenzionale (SC) è il seguente:  $SC = V/5 \times 3$ .

#### **4. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)**

1. Il valore venale precedente (VVP) dell'immobile (ovvero prima dell'abuso) è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) dell'immobile per la superficie convenzionale (SC), il coefficiente di rettifica (CR) ed il coefficiente di abbattimento (CA), così come di seguito definiti. Il valore venale precedente (VVP) è quindi dato dalla seguente formula :

$$VVP = VUR \times SC \times CR \times CA$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento espresso in €/mq;

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento abusivo; CR è il

coefficiente di rettifica della superficie convenzionale

CA è il coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive

2. Il valore unitario di riferimento precedente (VUR) è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

Poichè sono disponibili i valori O.M.I. solo a partire dal secondo semestre 2002, nel caso di opere abusive realizzate in epoca antecedente si procederà con le modalità di seguito indicate. Analoga modalità potrà essere adottata anche nel caso di opere abusive realizzate dopo il 2002 ovvero nel caso di valori OMI non disponibili relativamente all'anno ed al semestre considerati.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max) e, fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Professionista di fiducia del Richiedente nella Perizia di stima, viene corretto secondo i coefficienti correttivi (CC) riportati al precedente paragrafo 3.1.1 [= coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)] :

$$VUR = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times CC$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento espresso in €/mq

Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min/Max del valore di mercato riportato nella Tabella O.M.I. di riferimento

CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)

##### **4.1 COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)**

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale (SC) è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare".

2. Il Coefficiente di Rettifica del valore EX ANTE si applica al valore dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere. Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

**Detto coefficiente si applica per la determinazione del Valore Iniziale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi abusivi e viene quindi graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate con i valori di seguito indicati:**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.	% ABBATT *
Nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica	0,10	90,00%
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione ma comprendente la realizzazione di volume/superficie lorda pavimento aggiuntiva superiore al 20% dell'edificio principale;	0,20	80,00%
Sostituzione edilizia	0,30	70,00%
Ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e con il frazionamento delle unità immobiliari	0,40	60,00%
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione ma comprendente la realizzazione di volume/superficie lorda pavimento aggiuntiva non superiore al 20% dell'edificio principale ovvero addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50	50,00%
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e fedele ricostruzione (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico e di sagoma, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)	0,60	40,00%
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione, senza frazionamento delle unità immobiliari e senza la realizzazione di addizioni di volumi/superfici ovvero di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,75	25,00%
Restauro e risanamento conservativo con frazionamento delle unità immobiliari	0,80	20,00%
Restauro e risanamento conservativo senza frazionamento delle unità immobiliari	0,85	15,00%
Manutenzione straordinaria con frazionamento delle unità immobiliari	0,90	10,00%
Manutenzione straordinaria senza frazionamento delle unità immobiliari	0,95	5,00%
Al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere	0,70	30,00%

*\* calcolare il xx% del valore iniziale (=moltiplica il valore iniziale per 0,xx o xx/100) e sottrarre tale importo (risultato) al valore iniziale per ottenere il valore ridotto (finale).*

#### 4.2 COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

Il Coefficiente di abbattimento costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive come segue:

EPOCA DI REALIZZAZIONE	COEF.
Post 1985	1,00
Ante 1985	1,05
Ante 1967	1,10

## B) CALCOLO DELLA SANZIONE

Al fine di garantire equità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità, nel presente paragrafo C), in applicazione di quanto già stabilito dall'art. 19) del vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, sono descritti i criteri per la quantificazione della sanzione pecuniaria graduata rispetto al minimo ed il massimo previsti dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. come modificati a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 105/2025 (Decreto Salva Casa).

### B.1 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1 ARTICOLO 37

La fattispecie di cui al comma 1 comporta la sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale del bene ed ha l'effetto di mantenere in essere l'opera abusiva senza sanarla.

1. Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

### B.2 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2 ARTICOLO 37

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata 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 (il Comune), 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 516,00 a 10.328,00 euro.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 2, dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile di cui al precedente articolo con la seguente formula:

1) SANZIONE MINIMA: 516 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra euro 0 — 5.000,00;

2) SANZIONE MASSIMA: 10.328 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.

3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 — 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$A : B = C : X$ ,

dove:

A = 50.000,00 euro

B = 10.328 euro

C (AVV) = incremento di valore venale determinato secondo le modalità di cui al paragrafo precedente o dall'Agenzia delle Entrate

$X$  (importo della sanzione) =  $10.328 \times C / 50.000$

### **B.3 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3 ARTICOLO 37**

1. Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che 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.
2. 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 516,00 a 10.329,00 euro di cui al comma 2.
3. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Servizio Vigilanza Urbanistico-Edilizia del Comune di Ozzano Monferrato ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile secondo la disciplina generale di cui al comma 1 dell'art. 37.

### **B.4 - CALCOLO DELL'OBLAZIONE DI CUI AL COMMA 5 ARTICOLO 36 BIS (in assenza/difficoltà da SCIA)**

1. Il calcolo della sanzione avverrà a cura del responsabile del procedimento ovvero in autodeterminazione da parte del richiedente, a seguito della definizione dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile calcolato dal richiedente sulla base di una relazione di stima a firma di tecnico abilitato alla professione in applicazione dei criteri e modalità di calcolo previsti negli articoli precedenti ed in relazione alle opere eseguite.
2. In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, si procederà, così come definito dall'articolo 36 bis comma 5 del D.P.R.380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle entrate) per la stima dell'aumento del valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.
3. Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 5 lett. b) dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento al doppio dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile.

#### **Per le sanzioni da Euro 1.032,00 a Euro 10.328,00 :**

- 1) SANZIONE MINIMA: 1.032 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 — 5.000,00;
- 2) SANZIONE MASSIMA: 10.328 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.
- 3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 — 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:  
 $A : B = C : X$ ,  
dove:  
A = 50.000,00 euro  
B = 10.328 euro  
C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità di cui ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate  
 $X$  (importo della sanzione) =  $10.328 \times C / 50.000$

#### **Per sanzioni comprese tra 516,00 Euro e 5.164,00 Euro (verifica doppia conformità piena) :**

- 1) SANZIONE MINIMA: 516 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 — 5.000,00;

**N.B.:** La sanzione minima è elevata a € 1.032,00 in considerazione per quanto esposto al successivo punto 2 lett. a) dell'art. B.6

2) SANZIONE MASSIMA: 5.164 euro — quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.

3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 — 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$A : B = C : X$ ,

dove:

A = 50.000,00 euro

B = 5.164,00 euro

C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità descritte ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

X (importo della sanzione) =  $5.164 \times C / 50.000$ ;

#### **B.5 - SANZIONE PER OPERE DI CUI ALL'ART. 34 TER**

1. Il calcolo della sanzione avviene secondo le modalità di cui al paragrafo precedente (B.4). Non comportando la verifica della conformità alla normativa vigente né al momento della realizzazione dell'intervento né al momento della presentazione della pratica, in caso di doppia conformità si applicheranno le sanzioni ridotte.

#### **B.6 - SANZIONE PER TIPOLOGIE DI OPERE TIPIZZATE**

1. Le oblazioni calcolate per gli accertamenti di conformità afferenti opere realizzate in assenza o difformità totale o parziale al PdC o dalla SCIA alternativa al PdC ai sensi degli art. 36 e 36 bis non possono essere inferiori al limite minimo di euro 1.032,00;

2. Per i casi ricorrenti e tipizzati in cui non si ravvisa aumento del valore venale (AVV) oppure si ravvisa un modesto incremento di valore ( $\leq \text{€ } 5.000,00$ ), in rispetto al principio di equità e proporzionalità e ragionevolezza si ritiene di applicare i seguenti criteri:

- a) applicazione, in linea generale, della sanzione minima di euro 1.032,00 invece che euro 516,00 in quanto, per equità e proporzionalità e ragionevolezza per gli interventi soggetti a CILA, la sanzione è fissa e pari a euro 1.000,00 indipendentemente dalla tipologia di intervento; si rammenta che la sanzione massima applicabile è pari a euro 10.328,00;
- b) modifiche della sagoma dell'edificio, in riduzione, previa mancata realizzazione di porzioni di edificio, nella stessa impronta a terra autorizzata, per interventi edilizi che ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 34 ter T.U.E. o conformi alle discipline vigenti ed agli indici plani-volumetrici (cubatura/SLP max insediabile, distanze da confine, fabbricati, strade, pareti finestrate, ecc.): la sanzione si applica in misura minima, pari a euro 1.032,00;
- c) modifica dell'altezza interna del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comporti o consenta il cambio d'uso /utilizzo dei locali; modifiche di altezza dei locali interrati non computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, si ritiene che non comportino aumento di valore venale; quindi, si applica la sanzione in misura minima di euro 1.032,00.

La disciplina di cui alle presenti Linee Guida si intenderà valida sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali, o comunque istituzionali e comunque fino a nuova disposizione o chiarimento interpretativo della normativa vigente.