



Comune di Vignolo

Via Roma n° 6 12010 Vignolo (CN)

Tel. (+39) 0171/48173 Fax (+39) 0171/48294

C.F. 00349960047 - P. IVA: 00349960047

E-mail: info@comune.vignolo.cn.it – E-mail certificata: comune.vignolo.cn@legalmail.it

www.comune.vignolo.cn.it



2013

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 4 BIS del D.P.R. n. 380/2001.

INDICE

CAPO I – GENERALITÀ

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Articolo 2 – Fondamenti legislativi

CAPO II – RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE

Articolo 3 – Finalità

Articolo 4 - Definizioni

Articolo 5 – Riduzioni previste

Articolo 6 – Determinazione delle riduzioni

Articolo 7 – Forme di rateizzazione

Articolo 8 – Procedure di controllo

Articolo 9 – Incremento e decadenza dei benefici

Articolo 10 – Rinvio

Articolo 11 – Entrata in vigore

CAPO I

GENERALITÀ

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento, ha lo scopo di favorire ed incentivare l'attività edilizia nel territorio del Comune di Vignolo, ed a tal fine per particolari interventi istituisce e disciplina riduzioni del contributo di costruzione o dei soli oneri di urbanizzazione.

Articolo 2 – Fondamenti legislativi

Il presente Regolamento da attuazione alle disposizioni in materia edilizia contenute nel T.U. adottato:

D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire - commi 4 e 10:

“4. 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 in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17/08/1942, n° 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione" (*lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n° 164 del 2014*);

"10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. "*(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n° 164 del 2014*)

- Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione. comma 4-bis:

"4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione." (*comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n° 164 del 2014*)

In base alle riportate disposizioni normative, il Comune di Vignolo con il presente regolamento definisce una serie di riduzioni di carattere esclusivamente economico, come specificate nel successivo capo.

CAPO II

RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE

Articolo 3 – Finalità

Il Comune di Vignolo, nel rispetto del vigente Piano Regolatore Comunale ed, in armonia con il disposto normativo dato dall'**articolo 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001**, intende incentivare gli interventi di densificazione edilizia intesi come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale.

Dall'esame della situazione edilizia generale particolare del territorio comunale, come analizzata ed evidenziata in sede di formazione del vigente Piano Regolatore Comunale, il patrimonio edilizio potenzialmente interessato dai suddetti interventi ricade negli ambiti urbanistici consolidati a densità edilizia medio alta, laddove si è in presenza di esempi diffusi di immobili fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati.

L'obiettivo prioritario del presente regolamento è quello di favorire la densificazione edilizia, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.

L'applicazione delle riduzioni economiche di cui al presente Capo riguarda:

- tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale, ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici del vigente Piano Regolatore:
 - Ambito Storico;

- Ambiti Residenziali consolidati a carattere intensivo ed estensivo;

Le presenti disposizioni vengono applicate indistintamente a:

- interventi edilizi diretti, ovvero quelli assentibili mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) o Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.);
- interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero);

a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al PRG vigente.

Articolo 4 - Definizioni

Viene considerata come densificazione edilizia ogni azione indirizzata a rendere dense o più dense, più concentrate su alcuni terreni le volumetrie edificabili di più spazi, senza ulteriore utilizzo di aree libere disponibili per il verde o per servizi pubblici.

La densificazione edilizia consiste nell'aumento della densità edilizia delle aree, ottenuta andando a riempire vuoti già urbanizzati, oppure demolendo e ricostruendo, oppure ristrutturando, con incentivi volumetrici per ottenere il doppio obiettivo di non "consumare" nuovo suolo agricolo e di razionalizzare la vita all'interno della città in termini di servizi pubblici, di ogni genere, a partire dai trasporti.

Per dismissione si intende la perdita dell'originaria destinazione d'uso o funzione riconosciuta ai sensi dell'art. 7 della L.R. 19/1999.

Il termine "in via di dismissione" genericamente citato all'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 va inteso nel senso che un fabbricato è considerato "in via di dismissione" quando non viene utilizzato da almeno tre anni. La rinuncia all'utilizzo del fabbricato deve essere dimostrata da assenza di allacciamenti, o relative disdette contrattuali, alle reti dei principali servizi: energia elettrica, acqua, gas.

Articolo 5 – Riduzioni previste

I benefici economici di cui al presente Capo, consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione dovuto dall'operatore al Comune ai fini del rilascio del Permesso di costruire e/o della Denuncia o Segnalazione certificata di inizio attività edilizia sostitutiva del permesso nonché della Comunicazione di inizio lavori in caso di intervento con aumento del carico urbanistico.

Rientra nella riduzione prevista dal presente regolamento il contributo di cui all'art. 16 comma 1° del D.P.R. 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In particolare tale contributo è composto di più voci e riguarda l'importo dovuto a titolo di:

- Oneri di urbanizzazione Primaria;
- Oneri di urbanizzazione Secondaria;
- Costo di Costruzione, determinato in base alla classe dell'edificio.

Articolo 6 – Determinazione delle riduzioni

Per gli interventi di ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura pari al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Per quanto riguarda le tariffe della componente del contributo "**oneri di urbanizzazione**" occorre fare riferimento alle vigenti tariffe previste nelle tabelle allegate al presente Regolamento, nelle quali sono altresì definiti gli importi ridotti del 20% ai sensi del presente regolamento.

Le suddette tariffe individuano l'importo degli oneri di urbanizzazione anche nelle ipotesi "non agevolate" previsto per interventi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Le suddette tabelle sono soggette ad aggiornamento periodico da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Per quanto riguarda la componente del contributo "**costo di costruzione**" si prende atto che le attuali procedure di quantificazione determinano già una sensibile differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione.

Infatti nel rispetto delle disposizioni della Regione Piemonte con Deliberazione C.R. del 21 giugno 1994 n° 817-8294 e s.m.i. si applica per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, l'aliquota forfetaria fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato ex art. 6 ultimo comma della legge 28/01/1977 n° 10 sulla base di un elenco prezzo adottato dal Comune. Tale metodologia, da anni adottata dal Comune di Vignolo, determina una differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione ben maggiore al 20% stabilito dall'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda l'eventuale possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente prevista nell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, come di recente modificata dall'art. 30, comma 1, lettera a) della legge n° 98 del 2013, viene stabilito che:

- relativamente alla componente del contributo "costo di costruzione" l'importo determinato con la tabella della L. 10/1977 prevista per i nuovi interventi verrà ridotto del 20%.

In tal modo il contributo di costruzione dato dalla somma degli oneri di urbanizzazione "ridotti" per la ristrutturazione e del costo di costruzione "scontato" del 20% garantisce la differenziazione e riduzione prevista dalla legge.

Articolo 7 – Forme di rateizzazione.

È sempre ammessa la possibilità di ottenere la rateizzazione del contributo di costruzione ad istanza ed alle seguenti condizioni:

- oneri di urbanizzazione:
 - 1° rata prima e per il rilascio del Permesso di costruire;
 - 2° rata entro 12 mesi dalla data del Permesso di costruire;
 - 3° rata all'agibilità o comunque alla fine dei lavori (art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001);
- La quota di contributo commisurata al costo di costruzione:
 - 1° rata al rilascio del Permesso di Costruire;
 - 2° rata alla fine del rustico e posa tetto;
 - 3° rata all'agibilità o comunque alla fine dei lavori (art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001);

La fideiussione richiesta a garanzia delle rate da versare, a maggior tutela del Comune, deve prevedere:

- un importo garantito corrispondente alla somma da versare maggiorata del 10%, corrispondente all'aumento previsto dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 nel caso di mancato o ritardato versamento nei successivi centoventi giorni dalla scadenza;
- una durata non inferiore ad anni uno, con la previsione di un rinnovo tacito fino al formale svincolo da parte dell'Ente beneficiario;
- la rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- l'esclusione dell'applicazione dell'art. 1957 del Codice Civile;

- l'obbligo di pagamento delle somme eventualmente dovute entro giorni 15, a seguito di semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventivo consenso da parte del proponente obbligato, che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso;
- l'obbligo di liberatoria scritta del Comune prima di svincolare la garanzia.

Articolo 8 – Procedure di controllo

L'Ufficio tecnico comunale, nella persona del relativo Responsabile del Procedimento e nell'ambito delle relative competenze, assume il ruolo di controllore delle istanze di accesso alle riduzioni, sia nella fase iniziale di avvio del procedimento edilizio, quanto nella sua fase finale, coincidente con le risultanze dell'intervento realizzato.

Articolo 9 – Incremento e decadenza dei benefici

Qualora siano riscontrate, all'atto di verifica delle risultanze dell'intervento realizzato, discrepanze tra i dati di intervento prospettati all'avvio del procedimento edilizio ed i dati reali, dedotti dall'intervento realizzato, si deve procedere ad una verifica e, qualora necessario, alla rideterminazione della riduzione connessa e beneficiata.

Articolo 10 – Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare al D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i..

Articolo 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla avvenuta esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di sua approvazione.

Le disposizioni di cui al presente regolamento trovano applicazione nei confronti dei procedimenti edilizi in corso al momento della sua entrata in vigore purché le relative istanze o comunicazioni autorizzative siano state presentate in data successiva al 09/02/2015 di entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 1 del D.L. 12/09/2014 n° 133 di modifica dell'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

TABELLA "B" *ossia interventi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazioni d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

CLASSI D'INTERVENTO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	oneri correnti OO.UU. primaria	oneri OO.UU. primaria ridotti del 20% da applicare	oneri OO.UU. secondaria	oneri OO.UU. secondaria ridotti del 20% da applicare	oneri totali
Aree residenziali di completamento R3 , ex rurali R2 e centro storico R1	4,11 €/m ³	3,28 €/m³	3,03 €/m ³	2,42 €/m³	5,70 €/m³

TABELLA "C"

TIPI DI ATTIVITÀ superficie netta	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			TOTALE
	Euro/m ²	Riduzione	Oneri da applicare	Euro/m ²	Riduzione	Oneri da applicare	Euro/m ²
ATTIVITÀ COMMERCIALI nuovi interventi / ristrutturazioni							
S < 200 m ²	16,50 €/m ²	-20%	13,20 €/m²	3,30 €/m ²	-20%	2,64 €/m²	15,84 €/m²
S > 200 m ²	20,21 €/m ²	-20%	16,17 €/m²	3,30 €/m ²	-20%	2,64 €/m²	18,81 €/m²
ATTIVITÀ DIREZIONALI nuovi interventi / ristrutturazioni	24,78 €/m ²	-20%	19,82 €/m²	3,30 €/m ²	-20%	2,64 €/m²	22,46 €/m²
ATTIVITÀ TURISTICHE RICETTIVE nuovi interventi / ristrutturazioni	16,55 €/m ²	-20%	13,24 €/m²	3,30 €/m ²	-20%	2,64 €/m²	15,88 €/m²
ATTIVITÀ PRODUTTIVE nuovi interventi / ristrutturazioni							
densità < 120 m ² / addetto	4,06 €/m ²	-20%	3,25 €/m²	1,03 €/m ²	-20%	0,82 €/m²	4,07 €/m²
densità > 120 m ² / addetto	2,49 €/m ²	-20%	1,99 €/m²	0,70 €/m ²	-20%	0,56 €/m²	2,55 €/m²