

COMUNE di PIASCO

Provincia di CUNEO

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

(art. 5 D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

REGOLAMENTO CONTENENTE

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"

ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter)

del DPR 380/2001

Approvato con deliberazione del CC N. 29

in data 30.11.2020

Indice

1. Metodo di calcolo
 - 1.1 metodo di calcolo — interventi in deroga
 - 1.2 metodo di calcolo - varianti urbanistiche
 - 1.3 costi ed oneri per il calcolo del contributo straordinario
2. Parametri da applicare al contributo straordinario
3. Rispetto delle normative di settore
4. Interventi in deroga. Istruttoria: elaborati a corredo dell'istanza
5. Interventi in deroga. Indicazioni operative. Deliberazione Comunale
6. Destinazione e modalità di versamento del contributo straordinario
7. Interventi esclusi dall'applicazione del contributo straordinario
8. Certificato urbanistico in seguito all'applicazione della legge 106/2011
9. Trasmissione di deliberazione e relativi elaborati
10. Disposizioni finali.

1. MODALITA' DI CALCOLO

1. 1 MODALITA' DI CALCOLO – INTERVENTO IN DEROGA

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 del 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 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

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 relativi al valore di mercato, i valori di mercato 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 di cui al successivo punto 3.1.
- Il costo per rendere idonea l'area (CI) nella misura del 2%, 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. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- Il costo delle spese tecniche (CP) è il 9% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistico, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.).
- L'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per lo commercializzazione degli immobili è il 20% 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;

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:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KTO)]$$

(procedimento indicato dalla deliberazione GR. n. 22-2974 del 29/02/2016).

1.2 MODALITA' DI CALCOLO - VARIANTI URBANISTICHE

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione è pari al 50% del maggior valore generato dalla variante urbanistica, per il relativo parametro e si calcola con la seguente formula:

$CSU = 50\% (VT1 - VT0) \times \text{parametri illustrati al punto 2 che segue.}$

Tale formula si esplicita nel seguente modo:

Il maggior valore generato dalla variante urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) ed il valore di mercato della destinazione attuale (VT0). Detti valori si sono ottenuti dividendo per la Superficie Territoriale rispettivamente il valore di trasformazione dell'area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità previsto nella variante ed il valore della trasformazione della medesima area calcolata in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità stabiliti nel Piano Regolatore vigente.

I predetti valori di trasformazione dell'area si ottengono dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio (VM) ed il costo di trasformazione (KT).

Il valore di mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare — Agenzia del Territorio (OMI) più aggiornate, per lo stato conservativo definito "normale", riportati nella successiva Tabella dei valori unitari, alla Superficie Utile Lorda (SUL) del costruibile in base all'indice di edificabilità stabilito nella Strumentazione Urbanistica ed alla destinazione d'uso tratta dai mix funzionali indicati nelle schede d'area del P.R.G.C. e, ove non presenti, nei quadri sinottici di detta strumentazione.

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 di cui al successivo punto 3.1.
- Il costo per rendere idonea l'area (CI) nella misura del 2%, 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 (come ad esempio lo smaltimento di eternit o altro materiale rinvenuto, rifiuto speciale, bonifico del suolo)

- Il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- Il costo delle spese Tecniche (CP) è 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 lo sicurezza, collaudi, ecc.)
- L'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per lo commercializzazione degli immobili è 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, ecc.

Per le varianti che comportano incrementi di SUL aggiuntive di attività esistenti ricadenti in area agricola, il valore VT0 è dato dal Valore Agricolo Medio, determinato dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n .9, a mq., per il corrispondente valore di superficie territoriale assegnato dalla variante stessa.

1.3 COSTI ED ONERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

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

COSTO DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso		Costo di costruzione (CC) €/mq SUL
RESIDENZIALE		€/mq. 800,00
PRODUTTIVO		€/mq. 350,00
DIREZIONALE		€/mq. 700,00
COMMERCIALE		€/mq. 500,00
TURISTICO RICETTIVO		€/mq. 700,00
RURALE	Residenziale rurale	€/mq. 800,00
	Fabbr. strumentali	€/mq. 350,00

Costo di Costruzione (CC) ricavato in modo parametrico sulla base dei computi metrici redatti in base ai valori del Prezziario Regionale degli interventi recentemente presentati agli atti dell'ufficio, da un'indagine sui prezzi medi praticati dagli operatori edili locali, dal costo degli interventi di Edilizia Sociale Agevolata e Sovvenzionata determinati dalla Regione con D.D. n. 1049 del 21.12.2015, il tutto messo a confronto e rapportato con il prezziario del collegio Ingegneri e Architetti di Milano, che fornisce prezzi unitari di costruzione e di ristrutturazione a mq di SUL per le diverse tipologie e destinazione d'uso delle costruzioni.

I costi indicati in tabella riferiti sono già utilizzati da altri comuni della Provincia di Cuneo, tale parametrizzazione consente, per quanto possibile di non creare disparità di calcolo del C.S, tra interventi simili in comuni territorialmente omogenei e mercato edilizio simile.

COSTO DI IDONEIZZAZIONE

Costo di idoneizzazione (CI) % Costo di Costruzione
2% (del CC)

Costo di idoneizzazione (CI) comprende le opere di bonifica dell'area (tra cui lo smaltimento di eternit o altro materiale considerato rifiuto speciale), le demolizioni, la cantierizzazione, gli allacci e le indagini, che nei manuali di estimo viene individuato come una percentuale tra l'1% ed il 3% del suddetto costo di costruzione ed è analogo tanto per gli interventi sull'edificato che su area libera, pertanto viene considerato nella stessa percentuale media del 2% del costo di costruzione sia per gli interventi in deroga che per le varianti urbanistiche.

COSTO RELATIVO AI CONTRIBUTI ART. 16 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. (OO.UU. + CC)

Costo relativo ai contributi art. 16 DPR 380/01 (OU) comprende gli oneri di urbanizzazione, e la percentuale del suddetto Costo di Costruzione nelle misure fissate con deliberazioni della Giunta Comunale anno per anno vigenti

COSTO DELLE SPESE TECNICHE

Costo delle spese tecniche (CP) % Costo di costruzione	
Interventi in deroga	Varianti Urbanistiche
9% (del CC)	10% (del CC)

Costo delle spese tecniche (CP) include le prestazioni tecnico-professionali, la Regione con la DGR 22-2974 del 29/02/2016 stabilisce che tale costo può variare tra 8% ed il 10% del costo di costruzione, tale costo varia per gli interventi in deroga rispetto alle varianti urbanistiche in relazione agli aspetti tecnici che per i primi sono di natura esclusivamente edilizia, mentre per le seconde oltre a quelli edilizi ci sono preventivamente gli aspetti urbanistici, pertanto tale costo viene considerato

nelle percentuali individuate dalla Regione dell'8% del costo di costruzione per gli interventi in deroga e del 10% del costo di costruzione per le varianti urbanistiche.

ONERE COMPLESSIVO

Onere complessivo (OC)% Valore di Mercato	
Interventi in deroga	Varianti Urbanistiche
20% (del VM)	30% (del VM)

Onere Complessivo (OC) comprende l'utile o profitto del promotore, gli oneri finanziari e di commercializzazione, la Regione con la DGR 22-2974 del 29/02/2016 stabilisce che tale costo può variare tra 20% e il 30% del Valore di Mercato (VM= Valori OMI x SUL), tale percentuale varia se si tratta di interventi in deroga o di varianti urbanistiche, non in ragione degli oneri finanziari e di commercializzazione che possono essere analoghi ma in ordine all'utile o profitto, essendo questo legato a diversi fattori di cui uno è il tempo che assorbe anche parte degli altri fattori, sotto gli aspetti procedurali il tempo necessario per ottenere titolo abilitativo edilizio alla trasformazione è sicuramente maggiore partendo da una variante urbanistica rispetto ad un intervento edilizio in deroga, tale onere viene quindi considerato nelle percentuali individuate dalla Regione del 20% del Valore di Mercato per gli interventi in deroga e del 30% del Valore di Mercato per le varianti urbanistiche.

2. PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

INTERVENTI		PARAMETRO
In deroga		1,00
In variante	Per le varianti che comportano la trasformazione in aree di rigenerazione o riqualificazione già edificate	1,00
	Per le varianti che comportano incrementi di SUL aggiuntiva di attività esistenti ricadenti in area	1,50

	agricola e attività produttive contigue	
	Per le varianti che riguardino la trasformazione in edificabile di aree libere	1,50

3. RISPETTO DELLE NORMATIVE DI SETTORE

Le proposte d'intervento dovranno anche garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle "normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia". In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ,di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio e in materia di "aziende a rischio d'incidenza rilevante", nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a VIA, fermo restando che non occorre lo procedura di VAS.

4. INTERVENTI IN DEROGA.

ISTRUTTORIA: ELABORATI A CORREDO DELL'ISTANZA

La domanda di permesso di costruire "in deroga", sottoscritta da un soggetto legittimato, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali, come disposto dall'art. 20 del Testo Unico per l'Edilizio, DPR 380/2001 e s.m.i. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Tali istanze di permesso edilizio sono istruite dall'ufficio competente e, sono quindi sottoposte alla deliberazione del Consiglio comunale, senza la preventiva necessità né di varianti urbanistiche, né di strumenti urbanistici esecutivi; solo successivamente seguirà l'eventuale rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001.

Le domande di permesso di costruire "in deroga" dovranno documentare e motivare con particolare attenzione:

- il rispetto dei criteri e degli obiettivi enunciati nella Legge 106/2011 con dichiarazione finale dello stesso, da parte dei proponenti e progettista (tra cui le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) come da circolare regionale;
- le motivazioni dell'intervento in riferimento alle deroghe concesse dalla Legge;
- i parametri per cui si richiede la deroga e il confronto con quanto ammesso dallo strumento urbanistico generale;
- il rispetto delle norme di settore aventi incidenza sul rilascio del permesso di costruire;
- la verifica del rispetto degli standard urbanistici: `
- l'eventuale necessità di VIA;
- l'eventuale proposta di convenzionamento o atto d'obbligo nei casi in cui gli stessi siano ritenuti necessari per una migliore definizione e regolamentazione degli obblighi e/o accordi tra privato ed Amministrazione, comprenda modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, le eventuali opere aggiuntive ritenute necessarie per la riqualificazione del territorio, la proposta di cessione/asservimento di aree per standard pubblico, o per la realizzazione di opere di urbanizzazione, per il convenzionamento di prezzi di vendita, canoni di locazione, ecc...
- la proposta di calcolo del contributo straordinario in base al valore di trasformazione dell'immobile come sopra riportato attestata da apposita perizia asseverata da tecnico abilitato.

L'intervento in deroga dovrà inoltre dimostrare, con appositi elaborati estesi all'intorno (isolato, via) l'inserimento degli edifici in progetto nel contesto edificato circostante, sia attraverso soluzioni progettuali omogenee con gli edifici esistenti (per tipologia edilizia, materiali, finiture, soluzioni esecutive) tali da integrarsi nel

contesto, sia mediante progetti innovativi tali da qualificare la zona d'intervento e il contesto edificato esistente.

In particolare:

- qualora la deroga sia concessa quale "misura premiale" (art. 5 comma 9 lett. a) della Legge n. 106/2011), le volumetrie e le superfici di riferimento aggiuntive, nel rispetto del comma 14 del medesimo articolo, sono calcolate sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti e dovranno essere, a tal fine, asseverate da tecnico abilitato in sede di istanza di permesso di costruire in deroga (perizia asseverata). Il rilievo deve essere condotto secondo le norme regolamentari vigenti;
- qualora la deroga riguardi la "delocalizzazione delle relative volumetrie" in aree dismesse (art. 5 comma 9 lett. b) della Legge n. 106/2011, il progetto deve prevedere eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza e decoro; la deliberazione di Consiglio Comunale fornirà indicazioni in ordine all'uso successivo del sito dismesso, previa esecuzione degli interventi suddetti;
- qualora la deroga sia concessa per "il cambio di destinazione d'uso" (art. 5 comma 9 lett. c) della Legge n. 106/2011), il progetto dovrà dimostrare la complementarietà o compatibilità con le destinazioni d'uso dell'area. Dovrà comunque essere sempre verificato il rispetto della normativa in materia di commercio.
- qualora la deroga sia concessa per "l'armonizzazione architettonica" (art. 5 comma 9 lett. d) della Legge n. 106/2011), il progetto dovrà dimostrare tale necessità.

Inoltre, trattandosi di progetti complessi - poiché oltre alla valutazione tecnica normativa della richiesta di deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, occorre la preventiva deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R 380/2001 e dell'art. 5 D.L. 70/2011 convertito nella legge 106/2011 (con la relativa e propedeutica trattazione da parte della Commissione Urbanistica)

I termini e i tempi per il rilascio del permesso di costruire in deroga non possono essere quelli del permesso di costruire ordinario (articolo 20 del DPR 380/01).

Pertanto si fanno proprie le indicazioni del Comunicato Regionale emesso il 16/10/2014 in merito, ritenendo che nella fase precedente la pronuncia del Consiglio Comunale non siano applicabili i tempi e i termini relativi all'assenso del Titolo edilizio ordinario.

Gli uffici comunali preposti dovranno tenere un elenco aggiornato dei permessi di costruire rilasciati in deroga ai sensi della L. 106/2011 sullo scorta di quanto avviene per gli interventi relativi al "piano casa", per finalità di indagini statistiche, per motivi di trasparenza e per consentire di implementare il fascicolo del fabbricato in fase di costruzione.

5. INTERVENTI IN DEROGA.

INDICAZIONI OPERATIVE. DELIBERAZIONE COMUNALE.

Al fine di rendere più chiari i concetti essenziali inerenti gli interventi richiesti "in deroga" nel rispetto delle finalità della Legge 106/2011 si precisa che:

- la norma trova applicazione solo ed esclusivamente nei contesti edilizi ed urbani da razionalizzare e/o riqualificare;
- le deliberazioni del Consiglio comunale recanti l'approvazione degli interventi, devono motivarne in maniera precisa e documentata la coincidenza con le finalità delle norme di legge;
- le deliberazioni predette devono delimitare chiaramente, con riferimento alle cartografie di piano regolatore vigente, gli ambiti urbani oggetto dell'intervento;
- resta esclusa ogni applicazione della norma ad aree libere (se non facenti parte dei contesti urbani citati), e ad aree a destinazione agricola.

Sono da applicare le esclusioni così riassumibili:

- gli edifici abusivi (ma non gli edifici per i quali sia stato rilasciato il Titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di entrata in vigore della legge);
- gli edifici situati nei centri storici (da intendersi in Piemonte, come gli ambiti e gli edifici sottoposti alle norme di cui all'art. 24. L.R. n. 56/1977 s.m.i.);

- gli edifici in aree ad inedificabilità assoluta,

Vanno rispettate le norme riassumibili nell'obbligo di rispettare i seguenti elementi:

- la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste al PRG e dalla

L.R. n. 56/1977; ·

- le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

e in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-

sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla Tutela

dell'ambiente e dell'sistema nonché le disposizioni contenute nel codice

dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio

2004, n. 42;

- si ricorda, in particolare, la necessità di rispettare la normativa in materia di

commercio.

In forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo

5, comma 11 (primo periodo) della legge 106/2011, gli interventi edilizi di

razionalizzazione e riqualificazione, dotati delle caratteristiche sopra richiamate,

sono assentibili anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici, generali ed

attuativi, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; dette deroghe

possono riguardare esclusivamente i seguenti parametri: ·

- i limiti di densità edilizia;

- le altezze;

- la distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti

urbanistici generali ed esecutivi;

- i mutamenti di destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni d'uso tra loro

compatibili e complementari.

Con riferimento alla deroga di cui trattasi, le deliberazioni del Consiglio comunale

devono pertanto recare:

- la sussistenza dell'"interesse pubblico" che deve emergere in maniera

chiara ed esaustiva dal progetto presentato, adeguatamente considerata

ed illustrata nella deliberazione di Consiglio;

- l'indicazione dei parametri rispetto ai quali è applicata la deroga;

- la natura e l'entità di tale deroga:
- il rapporto che è individuato tra la deroga e le finalità della legge 106/2011, quali sono riportate al citato art. 5, comma 9, lettere a), b), c) d).

Il progetto d'intervento proposto sarà valutato dal Consiglio Comunale nella sua interezza e, tuttavia, al fine di non sottoporre i richiedenti a spese tecniche ed oneri progettuali eccessivi e, tenuto conto che i contenuti tecnici propri del progetto presentato restano di esclusiva valutazione degli organi tecnici, è possibile sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale solo gli elementi progettuali essenziali per comprendere il contenuto e le finalità dell'intervento, con particolare attenzione ai profili di deroga richiesti. Le domande di permesso da sottoporre al Consiglio Comunale dovranno comunque aver ottenuto il parere della Commissione Edilizia, obbligatorio ai sensi del Regolamento Edilizio, ancorché non vincolante ed il parere di tutti gli altri enti competenti, quando necessario.

Le deliberazioni del Consiglio Comunale, corredate dai relativi elaborati tecnici, dovranno essere trasmessi in copia informatica (formato .pdf) alla competente Direzione della Regione Piemonte entro 30 giorni dalla data di approvazione, secondo le modalità di cui al punto 7 della circolare regionale 7/UOL (trasmissione, tra l'altro della scheda di sintesi e dei file contenenti i poligoni corrispondenti a ciascun intervento previsto per gli aggiornamenti cartografici a livello regionale). Ad ogni deliberazione seguirà il rilascio del relativo permesso di costruire ai sensi del già citato art. 14 con la tempistica di cui al precedente punto 5 .

6 - DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

STRAORDINARIO

6.1 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 ed opere pubbliche.

6.2 Il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere:

- versato per intero al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione prima del rilascio del titolo abilitativo ;
- 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.

6.3 Le varianti urbanistiche (redatte con la procedura disposta dagli artt. 15-17 e seguenti della LR. 56/77 e s.m.i.) originate da richieste/proposte di iniziativa privata, sono soggette al pagamento del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d -ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nella misura forfettaria pari a €. 1.000,00 (mille) entro 30 giorni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico di variante da parte del Consiglio Comunale.

6.4 Qualora le varianti stesse definiscano incrementi di potenzialità edificatoria, di qualsiasi natura, i relativi interventi sono assoggettati alle modalità di calcolo del Contributo Straordinario come disciplinato ai punti 1.1 e 1.2 precedenti, da effettuarsi all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, in misura proporzionale alla capacità edificatoria utilizzata, da cui va sottratto il contributo già versato ai sensi del precedente punto 6.3.

7. INTERVENTI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16esmei "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009 n. 20esmei "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica"

- le varianti in attuazione dei 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" convertita 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 alla strumentazione urbanistica comunale vigente.
- le deroghe e/o varianti urbanistiche e gli strumenti urbanistici esecutivi in variante al P.R.G. di iniziativa del Comune di Piasco; gli immobili inclusi dal Comune, secondo logiche di coerenza pianificatoria da motivarsi puntualmente, nelle varianti urbanistiche avviate su istanza di altri soggetti privati;
- le deroghe e le varianti urbanistiche approvate in Accordo di Programma e/o rivolte a soggetti pubblici e/o titolari di servizi pubblici, per i quali è possibile stipulare appositi Accordi e Protocolli, fatte salve le disposizioni contenute nel DM. 7 agosto 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, contenente disposizioni in materia di alienazione degli immobili pubblici o seguito di modifica di destinazione d'uso.

8. CERTIFICATO URBANISTICO IN SEGUITO ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE

106/2011 E S.M.I.

L'applicazione della legge n. 106/2011 ha come effetto l'approvazione di un "progetto in deroga", NON di una variante al piano regolatore.

Si ritiene pertanto opportuno che l'avvenuto impiego della legge n. 106/2011 nello specifico luogo del territorio comunale venga evidenziato con un simbolo negli atti del piano che consenta l'immediata percezione dell'avvenuta deroga; trattandosi di atto gestionale, ricognitivo di un indirizzo consiliare, a quanto dianzi indicato, si provvede mediante determinazione del Responsabile del Servizio il relativo certificato urbanistico darà atto dell'avvenuta applicazione della legge n.

106/2011, citando gli estremi della deliberazione consiliare comunale di approvazione.

In occasione di varianti urbanistiche interessanti i luoghi dell'intervento, spetta al Comune di recepire sollo il profilo dello destinazione urbanistica quanto precedentemente assentito tramite la deroga.

Può anche sussistere il caso in cui la deroga ai sensi dello legge n. 106/2011 sia concesso in relazione ad interventi che rientrano in varianti di livello strutturale o generale, già avviate dal Comune ma ovviamente non ancora concluse: anche in questo caso, l'approvazione della relativa variante dovrà dare atto del provvedimento precedentemente assunto in deroga.

9. TRASMISSIONE DI DELIBERAZIONI E RELATIVI ELABORATI

Stante la necessità di mantenere conoscenza aggiornata delle trasformazioni interessanti il territorio, le deliberazioni di cui alla presente circolare ed i relativi elaborati tecnici sono trasmessi, a cura del Comune competente, in copia informatica (formato pdf) alla Regione - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - entro 30 giorni dalla data di approvazione.

L'indirizzo di trasmissione è: direzioneb08@regione.piemonte.it

Gli elaborati tecnici, allegati alla deliberazione, dovranno contenere almeno:

1. estratto del PRGC con individuazione dell'ambito d'intervento, in formato pdf;
2. scheda di sintesi su modello allegato, che dovrà essere restituita in formato xls, scaricabili all'indirizzo:

<http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/urbanistica/studi/home.htm>

inoltre, ai fini di aggiornamento della cartografia regionale di base secondo gli standard previsti dal DM. 11 novembre 2011 "Regole Tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici", dovranno essere forniti dal Comune, anche con invio separato, i file (in formato shapefile o . dxf) contenenti i poligoni corrispondenti a ciascun intervento previsto, coordinate UTM/WGS84; per lo loro predisposizione gli uffici regionali del Settore Cartografia

del Sistema Informativo Territoriale (cartografico@regione.piemonte.it) potranno fornire ogni supporto utile.

10. DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri potranno in ogni momento essere integrati, modificati, sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.