

TESTO COORDINATO
del
REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



CITTA' DI GRUGLIASCO



**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE
DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

APPROVAZIONE:

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 del 25 maggio 2004

MODIFICHE E INTEGRAZIONI:

1. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 30 marzo 2006
2. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 117 del 21 dicembre 2006
3. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 16 giugno 2014
4. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 28 settembre 2016
5. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 19 dicembre 2018
6. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 29 aprile 2019
7. Deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 del 22 ottobre 2025
8. Deliberazione di Consiglio Comunale n° del 2025

CAPO I – GENERALITA’

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Definizioni
- Art. 3 Campo di applicazione
- Art. 4 Riferimenti temporali per la determinazione del contributo
- Art. 5 Determinazione degli oneri di urbanizzazione
- Art. 6 Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

CAPO II – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

- Art. 7 Oneri di urbanizzazione
- Art. 8 Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione
- Art. 9 Coefficienti moltiplicativi
- Art. 10 Stima analitica degli oneri di urbanizzazione
- Art. 11 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 12 Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 13 Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione
- Art. 14 Criteri specifici di calcolo
- Art. 14 bis Contributo straordinario per maggior valore generato da varianti urbanistiche o deroghe al Piano Regolatore
- Art. 14 ter Contributo relativo alle “Misure di compensazione” stabilite dal vigente Piano Regolatore Generale
- Art. 15 Recupero funzionale di rustici

CAPO III – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art. 16 Comunicazione dell’importo del contributo di costruzione
- Art. 17 Corresponsione del contributo di costruzione
- Art. 18 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 19 Rimborso di somme pagate

CAPO IV – NORME FINALI

- Art. 20 Monetizzazione di aree a parcheggio
- Art. 21 Comparazione tra destinazioni d’uso e tabelle regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione
- Art. 22 Fase transitoria di applicazione

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1

Oggetto del regolamento

- 1 Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Art. 2

Definizioni

- 1 Ai fini del presente regolamento:
 - per superficie utile lorda (Sul) e per superficie utile netta (Sun) si intendono le superfici stesse così come definite dall'Allegato "A" al vigente Regolamento Edilizio.
 - la determinazione degli oneri di urbanizzazione si ottiene moltiplicando la Sul o la Sun per gli importi unitari riferiti a ciascuna categoria edilizia.
 - La determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, si ottiene con riferimento al computo metrico estimativo, o alla determinazione del costo di costruzione in applicazione del D.M. 10 maggio 1977 n° 801.

Art. 3

Campo di applicazione

- 1 Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

- 2 Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono quelli individuati dall'Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e più in dettaglio:
 - nuova costruzione;
 - ampliamento;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia;
 - mutamento della destinazione d'uso, così come definito dall'Art. 8 della Legge Regionale 8 luglio 1999 n° 19 e s.m.i. , fatta eccezione per quanto previsto dall'art 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3 Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - nei casi previsti dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - nei casi previsti dall'art 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. per mutamento della destinazione d'uso, non accompagnato da opere edilizie, di unità non eccedenti i 700 mc, fermo restando l'eventuale monetizzazione per le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico (per destinazioni commerciali e direzionali) secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.C. La monetizzazione (nei limiti di cui al sopra citato Art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.) è comunque sempre ammessa nel caso di mutamento della destinazione d'uso riguardante immobili ultimati da almeno tre anni.
 - per tutti quegli interventi (o parti di interventi) che non configurano superficie utile lorda (Sul) e/o superficie utile netta (Sun), secondo le definizioni contenute nell'Allegato "A" al vigente Regolamento Edilizio.
- 4 Risultano comunque assoggettati al contributo di costruzione gli interventi di realizzazione di costruzioni destinate a parcheggio che non siano realizzate su lotti connessi a residenze o che non costituiscano pertinenze.

Allo stesso modo (fatti salvi i casi previsti dall'Art. 17 – comma 3 – del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.), sono assoggettati al contributo di costruzione, gli interventi di cui agli Artt. 73, 75, 76 e 78 del vigente P.R.G.C.
- 5 Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
 - interventi di edilizia residenziale , anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

- interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n° 167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
 - interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
 - interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.
- 6 Non sono soggetti alla corresponsione del contributo di cui sopra i parcheggi di uso pubblico.
- 7 Sono assoggettati alla corresponsione della sola quota di contributo commisurato al costo di costruzione, le superfici di immobili destinati a parcheggi privati afferenti interventi rientranti nella classe di destinazione d'uso commerciale e direzionale (CD) come definita dal comma 6 dell'Art. 16 del vigente P.R.G.C.

Art. 4

Riferimenti temporali per la determinazione del contributo

- 1 Il contributo di cui all'art. 3 del presente regolamento si determina con riferimento al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
- 2 In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.

Art. 5

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

- 1 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali , produttive (industriali o artigianali) , commerciali , turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi dell'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte del Comune ovvero sulla base di conteggi analitici effettuati a cura del Comune.
- 2 Gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per la realizzazione delle reti distributive dell'acquedotto, dell'energia elettrica , del gas, del servizio telefonico e delle reti informatiche; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Art. 6

Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

- 1 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.
- 2 Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con disposizione Regionale nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali annualmente aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.
- 3 Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato

al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo.

- 4 Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato (con riferimento alla D.C.R. 27 luglio 1982 n° 320-6862) mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:
 - 6% edifici a destinazione turistico – ricettiva
 - 5% edifici a destinazione commerciale
 - 7% edifici a carattere direzionale in aree a destinazione mista
 - 10% edifici a carattere direzionale in aree a specifica Destinazione
 - 5% autorimesse non direttamente connesse con la residenza o con una delle destinazioni precedenti.
- 5 All'importo del costo di costruzione delle autorimesse private afferenti immobili rientranti nella classe di destinazione d'uso commerciale e direzionale (CD) come definita dal comma 6 dell'Art. 16 del vigente P.R.G.C. sarà applicata l'aliquota corrispondente alla destinazione del fabbricato principale.
- 6 Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a congruaggio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.
- 7 Non saranno ritenuti congrui computi metrici sulla base dei quali risultino importi unitari di costo di costruzione inferiori a quelli stabiliti con specifica deliberazione da parte del Comune e aggiornati annualmente sulla base di indici ISTAT, con specifico provvedimento; nel caso in cui risultino importi unitari inferiori, il computo metrico estimativo dovrà contenere la puntuale dimostrazione di tutte le voci e dei relativi importi e dovrà essere redatto un ulteriore computo metrico estimativo, a consuntivo delle realizzazioni delle opere, ovvero prodotta una dichiarazione di rispondenza di quanto realizzato (caratteristiche dei materiali, quantità, etc...) al computo iniziale.

CAPO II

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 7

Oneri di urbanizzazione

- 1 L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica, dovendo essere sempre e comunque rispettato il principio della equivalenza tra monetizzazione del contributo e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 2 L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma 1 (piani esecutivi, permessi di costruire convenzionati, etc...).
- 3 Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

Art. 8

Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione

- 1 La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
- 2 Ai fini del presente Regolamento la quantità edificata corrisponde alla superficie utile lorda (Sul) edificata nel caso di destinazioni d'uso residenziali artigianali ed industriali, nonché alla superficie utile netta (Sun) nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali o turistico ricettive.

Art. 9

Coefficienti moltiplicativi

- 1 Ai fini dell'applicazione dei coefficienti moltiplicativi di cui alle tabelle parametriche per il calcolo del contributo di costruzione, con riferimento al P.R.G.C. vigente:
 - per aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione si intendono le zone: Z05a e Z05b;
 - per aree di completamento si intendono le zone: Z01a, Z01b, Z02, Z03a, Z03b, Z03c, Z04a, Z04b, Z05b, Z06 (ad esclusione dell'area di intervento n. 38), Z07a, Z07b, Z08, Z16a, Z16b, Z16e, Z17a, Z17b, Z19, Z20b e Z20c; sono assimilate alle aree di completamento quelle di pertinenza di edifici residenziali in area agricola;
 - per area di espansione si intende l'area di intervento n. 38 inclusa nella zona Z06;
 - per aree residenziali soggette a P.E.E.P. si intendono tutte le aree individuate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare esistenti e nuove;
 - per aree per insediamenti produttivi (industriali ed artigianali) di riordino o esistenti si intendono le zone: Z01c, Z04c, Z09, Z10a, Z11a, Z11b, Z11c, Z11e, Z14, Z15, Z16d, Z18a, Z18b, Z20a, Z22, Z23 e Z24;
 - per aree per insediamenti produttivi (industriali ed artigianali) di nuovo impianto si intendono le zone: Z10b, Z11d, e l'area di intervento n. 60 inclusa nella zona Z21 per la parte industriale;
 - per quanto riguarda le aree di intervento presenti all'interno delle zone urbanistiche Z13 e Z21 sono classificate come di seguito:
 - area di intervento n. 46 - Boniscontri: zona territoriale omogenea di tipo B, per la parte a destinazione d'uso commerciale-direzionale, turistico-ricettivo; zona territoriale omogenea di tipo F per la parte destinata a parco;
 - area di intervento n. 60 - Maggiordomo: zona territoriale omogenea di tipo D, per la parte a destinazione d'uso produttivo di tipo A; zona territoriale omogenea di tipo B per la parte a destinazione d'uso residenziale;
 - area di intervento n. 62 - Gerbido e n. 63 - Allason: zone territoriali omogenee di tipo B;
 - area di intervento n. 61 - Villanis: zona territoriale omogenea di tipo B per la parte a destinazione d'uso

residenziale; zona territoriale omogenea di tipo F per la parte destinata a parco sportivo.

- area di intervento n. 47 - Astrua: zona territoriale omogenea di tipo E per la parte a destinazione d'uso agricola; zona territoriale omogenea di tipo B per la parte a destinazione d'uso residenziale.

Art. 10

Stima analitica degli oneri di urbanizzazione

- 1 La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, eseguita a cura del Comune (Settore LL.PP.), viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto.
- 2 Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte; nel caso di realizzazione di opere a scomputo tali prezzi vengono scontati del 20 % ; viene riconosciuta una quota onnicomprensiva pari al 5 % delle opere, quale contributo per spese tecniche.

Art. 11

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria ed indotta

- 1 Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate dall'articolo 51 della L.R. 5 dicembre 1977 n°56 e dall'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
Opere di urbanizzazione primaria:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

- i) infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento;
 - l) infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.
- Opere di urbanizzazione secondaria:
- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - b) mercati di quartiere;
 - c) delegazioni comunali;
 - d) chiese e altri edifici religiosi;
 - e) impianti sportivi di quartiere;
 - f) aree verdi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali;
 - h) attrezzature sanitarie comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- Opere di urbanizzazione indotta:
- a) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - c) mense pluri aziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 12

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

- 1 Nel caso di interventi di nuova costruzione, il permissionario è tenuto, fatto comunque salvo il versamento del contributo di costruzione ai sensi del presente regolamento, alla realizzazione, a propria cura e spese, del marciapiede immediatamente antistante il lotto fondiario.
- 2 Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento nei limiti delle normative di settore.

- 3 L'attuazione delle aree di intervento di cui all'art. 47 delle N. di A. del vigente P.R.G.C., soggetta a permesso di costruire convenzionato, comporta l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate dal Comune.
- 4 Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità di cui al successivo art. 16.
- 5 La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra le parti private ed il Comune di Grugliasco ovvero di disciplinare nel caso di permessi di costruire non convenzionati, ed a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, i titolari di permesso di costruire o di piano urbanistico sono tenuti a produrre fidejussione bancaria o assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni – IVASS) di importo pari a quello richiesto dal Comune sulla base della stima analitica di cui all'art. 10 del presente regolamento maggiorato del 20% a copertura degli eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere e delle spese gravanti sul Comune in caso di inadempienza dell'obbligato.
- 6 Nel caso in cui la fidejussione di cui al precedente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore:

“ il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente.

Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c.

La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. “

- 7 Al momento dell'ultimazione dei lavori, e comunque prima del collaudo delle opere da parte del Comune, dovrà essere prodotta la contabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse; la direzione dei lavori ed il collaudo delle opere sono eseguite dal Comune con oneri a carico dei privati (opere realizzate da imprese e da privati).
- 8 Nel caso avvenga la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:
 - costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
 - costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
 - costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune in relazione a lotti non ancora interamente realizzati.
- 9 Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.
- 10 Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

Art. 13

Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

- 1 Il computo metrico estimativo deve essere presentato dai titolari dell'istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, e redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Piemonte.

- 2 Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato si deve fare riferimento al Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Torino ovvero dalla C.C.I.A.A. di Milano.
- 3 I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.
- 4 Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato.

Art. 14

Criteri specifici di calcolo

- 1 La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguita sulla base dei seguenti criteri:
 - ☐ destinazioni d'uso industriali ed artigianali:
fanno parte della superficie utile lorda di calcolo:
 - la superficie dei locali destinati all'attività produttiva;
 - la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell'attività;
 - i soppalchi (anche se esclusi dal calcolo della Sul);
 - la superficie di pensiline e tettoie non escluse dal calcolo della Sul; le tettoie e le pensiline poste a protezione di parcheggi e/o accessi nonché a protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino sono assoggettate al contributo nella misura di cui al successivo comma 13
 - la superficie di eventuali spazi destinati a deposito anche se scoperti (rif. importi di cui al comma 19);
 - ☐ destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive:
fanno parte della superficie netta di calcolo:
 - la superficie dei locali destinati all'attività;
 - la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell'attività;
 - i soppalchi (anche se esclusi dal calcolo della Sul);
 - la superficie di pensiline e tettoie non escluse dal calcolo della Sul; le tettoie e le pensiline poste a protezione di parcheggi e/o accessi nonché a

protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino sono assoggettate al contributo nella misura di cui al successivo comma 13;

- la superficie di eventuali spazi destinati a deposito o esposizione anche se scoperti;
- la superficie di eventuali spazi destinati a dehors, costituiti da strutture leggere chiuse.

- 2 Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia (ivi inclusa la demolizione e ricostruzione con la stessa Sul dell'edificio preesistente, nel rispetto delle relative prescrizioni di P.R.G.C. e di cui all'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.) di edifici comunque destinati, o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto del 50%.
- 3 Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è forfettariamente ridotto del 50% 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.
La stessa riduzione trova applicazione anche per gli interventi su sedimi già edificati, mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia. Per i medesimi interventi, il contributo commisurato al costo di costruzione viene applicato sulla base di criteri, volti ad incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, stabiliti dalla Giunta Regionale.
Nel caso di fabbricati a destinazione industriale/artigianale, per i quali ricorrano le condizioni di cui ai commi 2 e 3, la riduzione forfettaria può essere aumentata fino al 70% nel caso di sottoscrizione, con il Comune, di convenzioni e/o protocolli di intesa finalizzati a produrre benefici occupazionali per il territorio comunale.
- 4 Nel caso in cui agli interventi di cui ai commi precedenti se ne associno altri, che determinino un modesto aumento di volumetria o di Sul, la riduzione forfettaria non trova applicazione per tali porzioni.
- 5 Fermo restando quanto disposto dall'art. 48, comma 1, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - residenziale;
 - produttiva, industriale o artigianale;

- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- agricola;

è subordinato a permesso di costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e quello calcolato per la destinazione d'uso legittimamente in atto; nella redazione del calcolo vengono conglobati gli importi relativi alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e quelli relativi alla quota di oneri di urbanizzazione secondaria e non nasce alcun diritto a crediti qualora l'importo finale risulti negativo, pertanto non si procederà a rimborsi.

- 6 Nei soli casi di primo insediamento, per tutti gli interventi ricadenti nell'ambito della categoria produttiva, industriale o artigianale, si darà luogo al conguaglio degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per il tipo di attività indicato in progetto e quello calcolato per il tipo di attività effettivamente insediato.
- 7 I mutamenti di destinazione d'uso rientranti nell'ambito definito dall'art. 48, comma 1, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., (ferma restando la compatibilità urbanistica della nuova destinazione d'uso) sono gratuiti (fermo restando quanto previsto all'Art. 3 – comma 3).
- 8 Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso di immobili da produttivo o agricolo ad altra destinazione, soggetta alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, deve essere quantificato come segue:

1	immobili la cui destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori	contributo nella misura massima con riferimento alla nuova destinazione d'uso
2	immobili, assentiti dopo il 30 gennaio 1977, la cui destinazione d'uso venga modificata dopo dieci anni dall'ultimazione dei lavori	per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dell'immobile, contributo in misura ridotta dell' 1%

		all'anno per i successivi 15 anni e dello 0,50% all'anno per gli ulteriori 30 anni, sempre con riferimento alla nuova destinazione d'uso (vedere tabella "A")
3	immobili assentiti anteriormente al 30 gennaio 1977 (mutamento accompagnato da opere edilizie)	contributo commisurato alle sole nuove opere, con riferimento alla nuova destinazione d'uso
4	immobili assentiti anteriormente al 30 gennaio 1977 (mutamento in assenza di opere edilizie)	contributo non dovuto

TABELLA "A"
VETUSTA'

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

- 9 Il principio di cui sopra si applica anche per parti di immobile, con riferimento alla data in cui le stesse sono state assentite.
- 10 Il costo di costruzione, fatta eccezione per il punto 3 di cui alla tabella precedente, nei casi di mutamento di destinazione d'uso, deve essere determinato esclusivamente moltiplicando l'importo unitario di costo di costruzione (della nuova destinazione d'uso) di cui al comma 7 dell'art. 6 del presente regolamento, per la superficie oggetto di intervento.

- 11 Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso tra categorie soggette alla corresponsione del contributo medesimo, ma con aliquote diverse, sarà dovuto nella misura pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la destinazione in atto.
- 12 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendano anche il mutamento di destinazione d'uso, il contributo di costruzione, sarà sempre pari al maggiore tra quello determinato per l'intervento di ristrutturazione e quello determinato per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso. Non si darà luogo a rimborso nel caso di conguagli negativi.
- 13 Le tettoie e le pensiline aventi superficie non inferiore a 10,00 mq, poste a protezione di accessi nonché a protezione di terrazzi, balconi o porzioni di spazio a giardino, sono soggette alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario nella misura di Euro 6,00 al mq. Le tettoie e le pensiline, come sopra definite, aventi superficie inferiore a 10,00 mq non sono assoggettate ad alcun contributo.
- 14 La realizzazione di parcheggi privati, anche su più livelli, interrati o fuori terra non tamponati, al servizio di attività commerciali e direzionali, è soggetta alla corresponsione della sola quota di contributo commisurato al costo di costruzione.
- 15 La realizzazione di parcheggi per il personale dipendente, anche su più livelli, interrati o fuori terra non tamponati, al servizio di attività industriali o artigianali, non è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione.
- 16 La realizzazione di spazi scoperti destinati a deposito, nonché ad esposizione, in genere, di attività diverse da quelle ricreative e sportive, è soggetta alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario nella misura di Euro 6,00 al mq.; dall'applicazione del contributo vanno escluse le superfici destinate a verde e parcheggio.
- 17 La realizzazione di spazi all'aperto (comprensivi di opere di arredo) di attività ricreative e sportive private è soggetta alla corresponsione di un contributo di costruzione forfettario nella misura di Euro 3,00 al mq., oltre al contributo di costruzione dovuto per le strutture che costituiscono Sul. All'importo unitario

di cui sopra vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi in funzione della superficie complessiva dell'impianto: 1,00 per i primi 10.000 mq – 0,50 per i mq compresi tra 10.001 e 30.000 – 0,25 per i mq eccedenti i 30.000. Dall'applicazione del contributo vanno escluse le superfici destinate a verde e parcheggio. Nel caso di interventi che siano accompagnati da forme di convenzionamento (utilizzo agevolato per cittadini e scuole, accordi per manutenzione di aree pubbliche, collaborazione per progetti socio-culturali, etc...) con il Comune, il contributo forfettario potrà essere ulteriormente ridotto, di una percentuale massima del 30%, sulla scorta di quanto contenuto in specifica convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

- 18 Gli interventi attinenti manufatti edificati o depositi o attività ricreative e sportive all'aperto a titolo temporaneo (ad esclusione delle opere, previste dall'Art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni,) sono soggetti al versamento di un contributo pari al 10% dell'importo del contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione calcolati a stima sintetica) per ogni anno di permanenza e fino alla concorrenza massima del 100% degli oneri di urbanizzazione medesimi. Nel caso di rinnovi, relativi alle suddette opere, successivi al decimo anno, nulla sarà più dovuto a titolo di contributo di costruzione.
- 19 Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire, o S.C.I.A. per le opere ancora da realizzare che risultano soggette alla corresponsione di una ulteriore quota del contributo di costruzione pari alla differenza tra il contributo determinato al momento del rilascio del nuovo permesso (o presentazione di S.C.I.A.) e quello determinato al momento del rilascio del permesso originario.
- 20 Il rilascio di permessi di costruire in sanatoria , ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione in misura doppia. La quota di detto contributo commisurato al costo di costruzione è determinata sulla base di quanto disposto dall'art. 6 del presente regolamento e, nel caso di variazioni relative alla sagoma , alla distribuzione interna ovvero di modeste traslazioni dell'immobile sul lotto di pertinenza, che non costituiscano varianti in corso d'opera, il computo metrico estimativo, fermo restando quanto disposto

dall'art. 13 del presente regolamento, deve essere redatto computando quali demolizioni le opere non realizzate e quali nuove costruzioni quelle realizzate in sostituzione delle precedenti; nel caso di variazioni relative alla sagoma, alla distribuzione interna ovvero di modeste traslazioni dell'immobile sul lotto di pertinenza che costituiscano varianti in corso d'opera, il computo metrico estimativo, sempre fermo restando quanto disposto dall'art. 13 del presente regolamento, deve essere redatto considerando la differenza fra il costo delle opere realizzate ed il costo iniziale delle medesime.

- 21 Le opere eseguite con segnalazione certificata di inizio attività che comportino interventi di ristrutturazione ovvero che determinino, per qualsivoglia ragione, un incremento di s.u.l., sono soggette alla corresponsione del contributo di costruzione.
- 22 La realizzazione di strutture leggere, di pertinenza di pubblici esercizi o di attività di somministrazione di alimenti in genere su suolo privato, è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione nonché alla monetizzazione dell'area a parcheggio (se dovuta) in quanto costituente superficie utile dell'attività.
- 23 I circoli, i club e le associazioni in genere, ai fini del presente regolamento, sono equiparati ad attività commerciali, tuttavia, considerato il ruolo di carattere sociale che essi svolgono, in relazione alla corresponsione del contributo di costruzione fruiscono di una riduzione forfettaria dello stesso, pari al 30%.
Nel caso si tratti di circoli e/o associazioni, debitamente iscritti nei registri nazionali o regionali, quali Associazioni di Promozione Sociale (APS) o Associazioni Non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS), fruiscono di una ulteriore riduzione forfettaria dello stesso, pari al 10%.
Qualora, gli stessi stipulino convenzioni, con il Comune di Grugliasco, (i cui contenuti, saranno approvati da parte della Giunta Comunale) in aggiunta alla riduzione del 30%, nonché alla riduzione del 10% nel caso si tratti di APS o ONLUS, troverà applicazione un'ulteriore riduzione, degli oneri di urbanizzazione a stima sintetica, fino al 15%, da stabilirsi in sede di approvazione della convenzione.
I medesimi circoli, club ed associazioni, sono comunque tenuti al soddisfacimento degli standard a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) monetizzabili nei limiti previsti dal presente Regolamento e dal vigente P.R.G.C.

- 24 Sulla scorta di quanto stabilito dalla Regione Piemonte, la realizzazione di opere relative a strutture socio-assistenziali-sanitarie private, è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione determinato in applicazione dei seguenti criteri:
- le medesime strutture vanno fatte rientrare nella categoria delle attività produttive;
 - al fine della determinazione della classe di densità occorre sommare il numero degli ospiti con il numero dei dipendenti della struttura;
 - nell'ambito della classe di densità, individuata con il criterio di cui al punto precedente, deve essere preso in considerazione il più elevato tra gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rilevabile nella classe medesima.
- 25 Riconosciuto che le strutture socio-assistenziali-sanitarie rivestono interesse collettivo, qualora le medesime risultino convenzionate, con il Comune di Grugliasco, (prevedendo vantaggi di tipo occupazionale, tariffe agevolate e/o priorità a favore di residenti, etc...) troverà applicazione una riduzione, degli oneri di urbanizzazione a stima sintetica, fino al 30%, da stabilirsi in sede di approvazione della convenzione.
- 26 Tutti gli interventi residenziali finalizzati all'ottenimento di una migliore efficienza energetica degli edifici, o di singole unità immobiliari, sono incentivati attraverso una riduzione forfettaria degli oneri di urbanizzazione a stima sintetica fino al 25%. Con deliberazione della Giunta Comunale, saranno regolamentate le modalità applicative dell'incentivo di cui sopra che sarà graduato in relazione al miglioramento dell'efficienza energetica rispetto ai limiti di legge. Le riduzioni forfettarie predette devono intendersi aggiuntive rispetto ad altre riduzioni già previste per i tipi di intervento descritti.
- 27 Tutte le riduzioni forfettarie di cui ai commi precedenti, non trovano applicazione in relazione agli importi analitici determinati nel caso in cui la realizzazione dell'intervento comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
- 28 Gli importi del contributo di costruzione, determinato secondo i criteri contenuti nel presente Regolamento, sono inoltre soggetti alle riduzioni, previste da normative nazionali o regionali, per specifici tipi di intervento.
- 29 Le residenze universitarie sono assoggettate alla corresponsione del contributo di costruzione costituito dagli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, nonché dal contributo commisurato al costo di costruzione.

Per gli interventi su edifici esistenti si applicano sempre le riduzioni degli importi degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto dal presente regolamento.

Al fine di incentivare la realizzazione di residenze universitarie, nel caso di convenzionamento delle tariffe per almeno il 50% dei posti letto e per un periodo di almeno 12 anni (intendendosi per "convenzionamento delle tariffe" l'applicazione di tariffe pari o inferiori a quelle per la residenzialità universitaria applicate da EDISU Piemonte alla generalità degli studenti) ovvero nel caso di interventi con finanziamenti ai sensi e per gli effetti del D.M. 481 del 26 febbraio 2024 e s.m.i., o altre forme di finanziamenti che prevedano canoni di locazione predefiniti dagli stessi finanziamenti, sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione, calcolati come sopra, pari a quelle indicate nella tabella che segue.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	RIDUZIONE %
Nuova edificazione	
Senza convenzionamento delle tariffe	0%
Con convenzionamento delle tariffe	dal 10% al 20%
Interventi su edifici esistenti/in ambiti di riqualificazione	
Senza convenzionamento delle tariffe	0%
Con convenzionamento delle tariffe	dal 20% al 30%
Interventi su edifici esistenti salvaguardati dal Piano Regolatore ai sensi e per gli effetti dell'Art. 24 della L.R. 56/77 ovvero sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio	
Senza convenzionamento delle tariffe	0%
Con convenzionamento delle tariffe	dal 30% al 40%

La riduzione sarà calcolata in maniera lineare per percentuali di posti letto convenzionati comprese tra il 50% ed il 100%.

Nel caso di superfici in ampliamento rispetto all'esistente, alle stesse saranno applicate le riduzioni previste nella tabella per la nuova edificazione.

Le riduzioni di cui al terzo, quarto e quinto periodo del presente comma troveranno applicazione esclusivamente per gli interventi per i quali non sia già stato quantificato il contributo di costruzione alla data di entrata in vigore del comma stesso.

Qualora venga ridotta la percentuale dei posti letto convenzionati in vigenza della convenzione stipulata con il Comune, ovvero

entro il termine previsto negli atti di assegnazione delle altre forme di finanziamento, sarà dovuto al Comune un importo pari al 100% della quota di oneri di urbanizzazione non versati rivalutata sulla base degli indici Istat del costo della vita, relativamente ai posti letto per i quali non si applica più il convenzionamento.

Nel caso in cui, sia in vigore della convenzione stipulata con il Comune, ovvero entro il termine previsto negli atti di assegnazione delle altre forme di finanziamento, che nei 10 anni successivi, venga modificata la destinazione d'uso in residenza ordinaria, o altra destinazione conforme alle previsioni dello strumento urbanistico, sarà dovuto al Comune un importo pari al 100% della quota di oneri di urbanizzazione non versati in virtù della riduzione applicata; resta ferma la debenza di eventuali oneri aggiuntivi per la nuova destinazione d'uso.

Art. 14 bis
Contributo straordinario
per maggior valore generato da varianti
urbanistiche o deroghe al Piano Regolatore

- 1 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 vigente normativa di settore, viene applicato il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
- 2 Il contributo trova applicazione anche nel caso in cui i procedimenti, di cui al precedente comma, riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.
- 3 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 (VTo).
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 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 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 mercato dell'area a servizi, derivante dalla capacità edificatoria, della medesima area, trasferibile ai sensi della vigente normativa di P.R.G.C.

Fatto salvo quanto disposto dal comma 10 del presente articolo, il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al massimo valore di mercato immobiliare al m² 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).

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), è valutato utilizzando i valori unitari di cui all'Art. 6 – comma 7 – del presente Regolamento, con la precisazione che i fabbricati a destinazione produttiva (industriale o artigianale) sono equiparati agli edifici destinati a magazzino.
- 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 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (CP) è fissato nella misura dell'8% del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, 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 la commercializzazione degli immobili, è fissato nella misura del 20% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM);
- 4 Il Valore di trasformazione si calcola attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$.
 - 5 Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) si calcola attraverso la seguente formula: $CSU = 50\% (VT_1 - VT_0)$, vale a dire: $CSU = 50\% [(VM_1 - KT_1) - (VM_0 - KT_0)]$.
 - 6 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 gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
 - 2,00 per gli interventi su aree libere (come individuate ai sensi dell'Art. 16 delle norme di attuazione del PTC2) o non ancora urbanizzate.
 - 7 I proventi del contributo straordinario dovranno obbligatoriamente essere 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 ovvero, con le stesse finalità, in altri ambiti, qualora in quello oggetto di intervento, non ve ne sia la necessità; attraverso accordi negoziali, formalizzati mediante convenzione, potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche, in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente.
 - 8 Il contributo straordinario di cui al comma precedente dovrà essere versato al Comune con le medesime modalità degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto al Capo III del presente Regolamento, ovvero 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 con apposita convenzione.
 - 9 Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e agli strumenti urbanistici esecutivi (sempre di iniziativa pubblica), volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
 - gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale n° 16 del 4 ottobre 2018 “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;
- 10 Il contributo straordinario previsto dal Piano Regolatore in alcune aree urbanistiche per l’insediamento di destinazioni d’uso commerciali e direzionali, non è dovuto nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, nonché di demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione d’uso, di immobili produttivi dismessi da almeno due anni, qualora sia sottoscritta una convenzione (da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale) riguardante:
- a) incremento del livello occupazionale sul territorio e quote di assunzioni destinate a lavoratori residenti a Grugliasco;
 - b) efficientamento energetico dell'immobile.
- 11 Nel caso di interventi che:
- pur rientrando tra le tipologie di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, 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;
 - pur rientrando tra le tipologie di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, per le loro specificità, sviluppino un valore di mercato (VM) evidentemente diverso dal valore “normale”, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (OMI),
- la determinazione del contributo straordinario sarà effettuata con specifica perizia di stima.
- La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma, sarà esplicitata negli atti amministrativi della procedura di variante urbanistica o di permesso in deroga.

Art. 14 ter
Contributo relativo
alle “Misure di compensazione”
stabilite dal vigente Piano Regolatore Generale

- 1 Le “misure di compensazione”, di cui all’Art. 86 della Variante Generale di revisione del P.R.G.C., trovano applicazione per tutte le pratiche edilizie presentate a decorrere dal 1° giugno 2017 (data di entrata in vigore della Variante medesima).
- 2 Al fine di consentire al Comune un'organica e pianificata messa a dimora delle alberature, l'applicazione del contributo “eco-green” (fatti salvi casi particolari che potranno essere oggetto di specifiche valutazioni) comporta la corresponsione di una somma (determinata forfettariamente con riferimento al costo medio effettivo di fornitura e messa a dimora di un albero) pari ad Euro 400,00 per ciascun albero. La somma complessiva, comunicata formalmente ai soggetti interessati, è determinata tenendo conto della piantumazione di 1 albero (ad alto fusto) ogni 100 mq di Sul di nuovi edifici e nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti e di 1 albero (ad alto fusto) ogni 100 mq di Sul ristrutturata o ampliata (con un minimo di 1 albero per intervento) secondo il criterio contenuto all’Art. 86 delle Norme di Attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.C..
- 3 Il contributo “eco-green” non trova applicazione nel caso di interventi in attuazione:
 - dell'Art. 73 “Piccoli ampliamenti”, dell’Art. 75 “Formazione di sottotetti abitabili” nonché del comma 3 dell’art. 78 “Interventi di riqualificazione delle facciate”, delle Norme di Attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.C.;
 - della Legge Regionale n° 16 del 4 ottobre 2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana”.
- 4 Le risorse derivanti da quota parte del contributo di costruzione incamerato dal Comune per ciascun intervento edilizio, in applicazione del comma 1 dell’Art. 86 delle Norme di Attuazione della Variante Generale di Piano Regolatore, vengono iscritte in specifici capitoli di bilancio, di entrata e di uscita, e vincolate alla concreta realizzazione delle misure di compensazione ambientale

definite nel parere motivato di compatibilità ambientale di cui alla D.D. n° 232 del 14 aprile 2017 e nei relativi allegati.

- 5 Le risorse derivanti dall'applicazione del contributo "eco-green" sono iscritte in specifico capitolo di bilancio e vincolate alla messa a dimora, da parte del Comune, delle alberature.

Art. 15

Recupero funzionale di rustici

- 1 Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge regionale 4 ottobre 2018 n° 16, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.
- 2 Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 % ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base degli elenchi prezzi di cui all'art. 13 del presente regolamento.
- 3 Il contributo di cui al precedente comma 2 e' ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unita' immobiliare preesistente.
- 4 Non trovano applicazione le riduzioni e gli esoneri, dal contributo di costruzione, di cui all'Art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

CAPO III

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 16

Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune (Settore Pianificazione e Gestione Compatibile del Territorio) e comunicato formalmente ai soggetti interessati.
- 2 La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la rateizzazione dei medesimi in tre rate semestrali nel caso di importi superiori a 3.000,00 Euro, nonché i tempi e le modalità di versamento.

Art. 17

Corresponsione del contributo di costruzione

- 1 La quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire, o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di S.C.I.A., per intero, ovvero, a scelta dell'interessato, nella misura corrispondente alla prima rata.
- 2 La quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta prima del rilascio o prima della data di inizio dei lavori del permesso di costruire o entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Comune nel caso di S.C.I.A., per intero ovvero, sempre a scelta dell'interessato, nella misura corrispondente alla prima rata.
- 3 La quota di cui al precedente comma deve comunque risultare interamente versata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere.

- 4 Nel caso di corresponsione della quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e/o della quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione, in forma rateale, a garanzia della corresponsione delle seconde e terze rate l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni-IVASS) di importo pari a quello della somma delle rate maggiorato del 40%. Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore:

“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c.”

Art. 18

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

- 1 Trascorsi 180 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce può essere definito con archiviazione, previo avviso all'interessato, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà alla riscossione coattiva nelle forme di legge.
- 2 Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. nonché l'incameramento, da parte del

Comune, delle fidejussioni di cui all'art. 17 del presente Regolamento.

Art. 19
Rimborso di somme pagate.

- 1 Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
- 2 Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.
- 3 Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
- 4 Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 500,00 Euro.

CAPO IV

NORME FINALI

Art. 20

Monetizzazione di aree a parcheggio

- 1 Qualora sia richiesta la monetizzazione di aree a parcheggio, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dal piano regolatore, (e comunque in tutti i casi di cui all'Art. 3 – comma 3 – del presente Regolamento) la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato formalmente ai soggetti interessati.
- 2 La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come al comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire o dell'inizio dei lavori relativo a S.C.I.A..
- 3 L'importo unitario di cui al comma 1 è stabilito con deliberazione della giunta comunale e viene aggiornato annualmente sulla base dell'incremento degli indici ISTAT del costo di costruzione.

Art. 21

Comparazione tra destinazioni d'uso e tabelle regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

- 1 Al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, e del contributo di costruzione in generale, in relazione ai vari tipi di destinazioni d'uso, si dovrà tenere conto di quanto contenuto nella tabella che segue.

Attività produttive da tabella regionale per la determinazione del contributo di costruzione	Attività produttive (PA) come da definizione di P.R.G. C.	Attività produttive (PB) come da definizione di P.R.G. C
Trasformazione di materie prime	PA1 – Attività artigianali PA3 – Attività produttive PA4 – Depositi PA5 – Abitazioni di pertinenza	PB1 – Attività produttive industriali e artigianali PB4 – Depositi PB8 – Abitazioni di pertinenza
Meccanica	PA1 – Attività artigianali PA3 – Attività produttive PA4 – Depositi PA5 – Abitazioni di pertinenza	PB1 – Attività produttive industriali e artigianali PB4 – Depositi PB8 – Abitazioni di pertinenza
Meccanica di precisione Elettronica e ottica	PA1 – Attività artigianali PA1 – Laboratori di ricerca PA2 – Terziario avanzato (*) PA3 – Attività produttive PA4 – Depositi PA5 – Abitazioni di pertinenza	PB1 – Attività produttive industriali e artigianali PB4 – Depositi PB5 – Laboratori di ricerca PB6 – Terziario avanzato (*) PB8 – Abitazioni di pertinenza
Manifatturiera varia	PA1 – Attività artigianali PA3 – Attività produttive PA4 – Depositi PA5 – Abitazioni di pertinenza	PB1 – Attività produttive industriali e artigianali PB2 – Attività di rottamazione PB3 – Corrieri, spedizionieri e autotrasportatori PB4 – Depositi PB7 – Attività laboratoriali (**) PB8 – Abitazioni di pertinenza
Attività produttive	Strutture socio-assistenziali-sanitarie private.	

Attività da tabella regionale per la determinazione del contributo di costruzione	Attività commerciali e direzionali (CD) come da definizione di P.R.G. C
Attività commerciali	CD7 – Scuole private Attività culturali private Attrezzature private per sport e tempo libero
Attività direzionali	Tutte le attività direzionali
Attività turistico-ricettive	Tutte le attività turistico-ricettive

E-Commerce	CD – Attività di vendita in genere
------------	------------------------------------

Note alla tabella:

(*) la definizione di terziario avanzato è quella contenuta nel P.R.G.C. “...comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica...”;

(**) per attività laboratoriali si intendono attività, prevalentemente manuali, di produzione o riparazione o modifica di oggetti.

Art. 22

Fase transitoria di applicazione

- 1 Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.
- 2 Il presente regolamento non si applica ai permessi di costruire ed alle segnalazioni certificate di inizio attività, per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.