



# **COMUNE DI BEURA CARDEZZA**

**Provincia del Verbano Cusio Ossola**

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Maggio 2026

## Sommario

COMUNE DI BEURA CARDEZZA .....	1
Provincia del Verbano Cusio Ossola .....	1
REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	1
DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - .....	4
TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE - .....	4
Articolo 1 - Oggetto .....	4
Articolo 2 - Determinazione temporale e procedimento per l'applicazione del contributo. ....	4
Articolo 3 - Tempi e modalità di pagamento.....	5
Articolo 4 – Destinazioni d'uso.....	6
Articolo 5 - Destinazioni miste .....	7
Articolo 6 - Mutamento della destinazione d'uso.....	7
Articolo 7 - Varianti al progetto .....	8
Articolo 8 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti .....	8
Articolo 9 - Esclusioni .....	8
TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE - .....	9
CAPO I - ONERI TABELLARI - .....	9
Articolo 10 - Determinazione dell'importo .....	9
Articolo 11 - Interventi residenziali .....	9
Articolo 12 - Interventi non residenziali - .....	10
Articolo 13 - Aree scoperte operative e Superficie Lorda Equivalente (SLP Virtuale).....	10
Articolo 14 - Interventi per attività produttive - .....	10
Articolo 15 - Interventi per attività agricole - .....	10
Articolo 16 - Interventi per logistica e poli di interscambio merci .....	10
Articolo 17 - Interventi per attività commerciali.....	11
Articolo 18 - Interventi per attività turistico - ricettive .....	11
Articolo 19 - Interventi per attività direzionali .....	11
Articolo 20 - Monetizzazione di aree a standard urbanistico - .....	11
CAPO II - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	11
Articolo 21 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	11
Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	12
Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo .....	12
CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI - .....	12
Articolo 24 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo - .....	12
Articolo 25- Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche	

o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.....	12
Articolo 26 - Piani esecutivi convenzionati.....	13
Articolo 24 - Permesso di costruire convenzionato.....	13
TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE.....	14
Articolo 27 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione.....	14
Articolo 28 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici - .....	14
TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA.....	15
Articolo 31 - Restituzione del contributo.....	15
Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo - .....	15
Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria -.....	15
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE -.....	15
Articolo 34 - Disposizioni transitorie.....	15
TAVOLE E ALLEGATI -.....	1
Comune di BEURA CARDEZZA   DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - Tabella A -..	1
Comune di BEURA CARDEZZA   TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI - Tabella B - .....	1
Comune di BEURA CARDEZZA   STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVA ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - Tabella C - .....	2

# **DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE -**

## **TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE -**

### **Articolo 1 - Oggetto**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa ed in particolare all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e secondo quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. tranne i casi previsti all'art. 17 del citato D.P.R. 380/01.
2. La presente disciplina definisce le modalità di calcolo e di riscossione del contributo di costruzione previsto dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/01, costituito dalla quota "oneri di urbanizzazione" e dalla quota "costo di costruzione".
3. Sono assoggettati al contributo tutti gli interventi edilizi comportanti un aumento del carico urbanistico, ossia un aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento, in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.
4. Costituiscono dotazione territoriale le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione.
5. Costituisce aumento del carico urbanistico l'attuazione di interventi urbanistico edilizi che determinano un incremento di Superficie Utile, un mutamento della destinazione d'uso, un aumento di unità immobiliari.

### **Articolo 2 - Determinazione temporale e procedimento per l'applicazione del contributo**

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
2. Per la determinazione del contributo, al procedimento edilizio dovranno essere allegati, sottoscritti dal progettista:
  - a. per la determinazione della quota "oneri di urbanizzazione", elaborato scritto-grafico rappresentativo della consistenza edilizia soggetta a contribuzione, espressa in metri quadrati o in metri cubi a seconda della destinazione d'uso (residenziale in "mc" e "mq" per le altre destinazioni);
  - b. per la determinazione della quota "costo di costruzione" il prospetto compilato dell'allegato al D.M. 10.05.1977 n. 801, in caso di interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso residenziale e per gli interventi di cui all' articolo 6 "norme

per il recupero dei sottotetti” e articolo 7 “norme per il recupero funzionale dei rustici” della L.R. 16/2018;

3. il costo documentato di costruzione dei lavori da realizzare, riferito al più recente Prezziario Regionale - Elenco Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - per interventi diversi dal precedente punto b1); sono esclusi dal costo documentato i materiali lapidei di certificata provenienza locale.
4. Il contributo, nel caso di permesso di costruire viene determinato dal Responsabile del procedimento e comunicato ai soggetti interessati per il successivo versamento; viene autodeterminato nel caso di presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata e sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

### **Articolo 3 - Tempi e modalità di pagamento**

1. Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata di inizio attività e per la s.c.i.a. alternativa a P.d.C. al momento della sua presentazione.
2. Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione deve avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata di inizio attività e per la s.c.i.a. alternativa a P.d.C. al momento della sua presentazione.
3. L'interessato può chiedere che gli oneri di urbanizzazione vengano corrisposti in quattro rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata di inizio attività al momento della sua presentazione, la seconda entro sei mesi dal rilascio, la terza entro sei mesi dalla seconda rata, la quarta entro sei mesi dalla terza rata.
4. L'interessato può chiedere che il costo di costruzione venga corrisposto in due rate eguali; la prima rata da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero, per la segnalazione certificata di inizio attività al momento della sua presentazione, la seconda entro trentasei mesi dal rilascio, ovvero entro la data di fine lavori se antecedente a tale termine.
5. Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento che la concede, deve essere indicato l'importo e la data di scadenza di ciascuna.
6. Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
7. L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione.

8. Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
9. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

#### **Articolo 4 – Destinazioni d'uso**

1. A norma dell'art. 8 della L.R. 19/99 e smi costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

2. Ai soli fini della presente disciplina, le destinazioni d'uso di cui al punto precedente comprendono:

2.1. Residenziale: abitazioni e relative pertinenze (autorimesse e laboratori di casa), residenze temporanee, residenze per anziani, residenze collettive.

2.2. Produttiva artigianale ed industriale: stabilimenti e laboratori di produzione e lavorazione compreso gli spazi in cui si svolgono attività commerciali direttamente funzionali all'attività produttiva principale, unità abitative di titolari e custodi dell'insediamento produttivo nei limiti dimensionali fissati dal Piano Regolatore, depositi per la logistica, deposito e magazzini non di vendita, officine di riparazioni veicoli, carrozzerie;

2.3. Commerciale: esercizi commerciali di vendita al minuto, commercio all'ingrosso, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio per la cura della persona che si possa svolgere agevolmente nelle unità a carattere residenziale, quali estetiste, parrucchieri, lavanderie, calzolai, farmacie, edifici ed attrezzature per la cultura e lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, quali teatri, cinema, palestre, circoli, ludoteche, le stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti, impianti di autolavaggio;

2.4. Turistico-ricettive: strutture ricettive secondo le indicazioni della normativa regionale di settore, escluso le strutture extralberghiere come individuate dalla normativa regionale, compreso gli spazi destinati alla ristorazione se ad uso escluso dell'attività ricettiva;

2.5. Direzionale: uffici, studi professionali, studi e ambulatori medici e veterinari, studi fisioterapici, banche, assicurazioni, agenzie per servizi all'utenza, quali agenzie immobiliari, agenzie viaggi, ecc.;

2.6. Agricola: impianti per allevamenti, costruzioni rurali di servizio quali fienili, depositi e ricoveri attrezzi, serre fisse per culture aziendali, costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, la prima trasformazione, la conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali quali cantine, caseifici, magazzini per derrate alimentari, abitazioni annesse all'attività agricola a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e smi.

2.7. Attrezzature per la logistica e poli di interscambio merci: aree destinate ad impianti ferroviari che comprendono gli impianti e relativa sede della linea ferroviaria e dello scalo merci internazionale di smistamento e pertinenze nonché le connesse attrezzature ed edifici necessari per il funzionamento degli impianti medesimi ivi compresi eventuali fabbricati abitativi per il personale di servizio soggetto alla reperibilità.

3. Gli edifici non abitativi classificati come "fabbricato rurale" in sede di primo accatastamento, come risultanti dal Catasto Terreni, rientrano nelle destinazioni agricole di cui alla lettera f) comma 1, art. 8 della L.R. 19/99 e smi.

4. La suddetta elencazione assume carattere indicativo di supporto al corretto inquadramento delle destinazioni, non è da intendersi esaustiva.

### **Articolo 5 - Destinazioni miste**

1. Quando l'intervento edilizio comprende diverse destinazioni d'uso, il contributo è calcolato con riferimento a ciascuna di esse, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 10.05.1977 N. 801, tabella 6 per il calcolo della quota "costo di costruzione".
2. Qualora la disciplina urbanistica ammetta destinazioni d'uso diverse da quella principale purché direttamente ed esclusivamente funzionali ad essa, quali uffici e punti vendita, esse sono considerate ai fini della determinazione del contributo di costruzione con riferimento alla destinazione principale.
3. Le unità abitative per titolari e custodi realizzate nella misura indicata dal Piano Regolatore, assumono la destinazione dell'insediamento produttivo a cui sono associate, a condizione che sia prodotto vincolo notarile, registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, con il quale risulti che le parti abitative costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

### **Articolo 6 - Mutamento della destinazione d'uso**

4. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile o delle unità immobiliari dall'una all'altra delle categorie di cui all'articolo 8 della Legge Regionale

8 luglio 1999, n. 19 e smi , anche se eseguito in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei parametri relativi ad interventi di ristrutturazione o di riordino, cui alla Tabella C della deliberazione del Consiglio regionale 1 febbraio 2000 n. 615, oltre alla corresponsione in caso di ristrutturazione edilizia, della quota costo di costruzione riferita alla nuova destinazione di progetto; gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

5. Il mutamento d'uso in presenza di opere edilizie, comporta la corresponsione del contributo costo di costruzione considerando la nuova destinazione.
6. A norma della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, articolo 48, comma 1 bis, non è soggetto a contribuzione il mutamento della destinazione d'uso di unità non superiori a 700 metri cubi, purchè eseguiti senza interventi edilizi, eccetto quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b)(1) del DPR380/2001 , che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.
7. Per le opere e gli impianti non destinati alla residenza si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3(2) del D.P.R. 380/01.

#### **Articolo 7 - Varianti al progetto**

1. Le varianti al progetto aventi incidenza sulla determinazione del contributo ne comportano l'adeguamento, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo originario.
2. Fanno eccezione le varianti corrispondenti alle variazioni essenziali di cui alla Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, articolo 6, per le quali si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in variante.

#### **Articolo 8 - Completamento di opere a seguito di titoli edilizi scaduti**

1. Il completamento delle opere con un nuovo titolo edilizio a seguito della scadenza dei titoli precedenti, a norma dell'art.15 c.3 del D.P.R. 380/01, comporta la corresponsione del contributo per la parte non eseguita, con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data di rilascio o di efficacia del nuovo titolo edilizio.

#### **Articolo 9 - Esclusioni**

1. Si applicano i disposti dell'art. 17 del DPR 06.06.2001, N. 380.

## TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE -

### CAPO I - ONERI TABELLARI -

#### Articolo 10 - Determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate (allegati A, B, C), redatte sulla base delle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. La determinazione della quota oneri di urbanizzazione si ottiene moltiplicando la quantità edificata, per le tariffe unitarie di cui al precedente punto 1, per i coefficienti moltiplicativi della Tabella C "Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti " allegata alla D.C.R. 01.02.2000 N. 615 e smi:

Quantità edificata (V/Sul)	x	Tariffe unitarie (€.mc/mq)	x	Tabella "C" (coefficiente)
-------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------

3. La quantità edificata, corrisponde al parametro (V) "volume della costruzione" per le destinazioni d'uso residenziale ed al parametro (SUL) "Superficie utile lorda" per le destinazioni diverse dalla residenza, calcolata secondo i parametri dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, fatte salve diverse disposizioni legislative in materia, tra cui le disposizioni della LR. 04.10.2018 n.16 e s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e le normative in materia di risparmio energetico.
4. Dal computo della quantità edificata sono escluse le superfici adibite al ricovero ed alla manovra dei veicoli, limitatamente alla quota prevista dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi; è invece comprese l'intera superficie afferenti agli altri fabbricati accessori alla residenza (laboratori di casa e depositi attrezzi per il giardinaggio, ecc.).
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il volume o la superficie assoggettata a contributo è limitata alla parte oggetto dell'intervento.

#### Articolo 11 - Interventi residenziali

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto dal prodotto della Sul, così come definita dal Regolamento Edilizio Comunale per l'altezza convenzionale di 3 m., in conformità alla tabella A.

## **Articolo 12 - Interventi non residenziali -**

1. Per gli interventi non residenziali di cui ai successivi articoli, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della Sul dell'intervento così come definita dagli articoli precedenti.

## **Articolo 13 - Aree scoperte operative e Superficie Lorda Equivalente (SLP Virtuale)**

1. Per gli interventi a destinazione logistica, produttiva e commerciale, il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle aree scoperte operative (piazzali di manovra, aree di stoccaggio merci all'aperto, parcheggi per mezzi pesanti, raccordi ferroviari) avviene convertendo la superficie reale in Superficie Lorda Equivalente (SLP virtuale) da sommarsi alla eventuale Sul coperta.
2. La Superficie Lorda Equivalente è calcolata applicando alla superficie reale scoperta i seguenti coefficienti di ragguaglio:
  - a) Coefficiente 0,10 (10%): per piazzali asfaltati/cementati di manovra, sosta mezzi pesanti e stoccaggio merci all'aperto;
  - b) Coefficiente 0,20 (20%): per aree scoperte permanentemente infrastrutturate con impianti fissi pesanti (es. fasci di binari ferroviari operativi, banchine di carico/scarico treni, gru a portale).
3. Alla Superficie Lorda Equivalente così calcolata si applicano le tariffe tabellari della categoria funzionale di appartenenza dell'insediamento.

## **Articolo 14 - Interventi per attività produttive -**

1. Il contributo per gli interventi per attività produttive, artigianali e industriali, è calcolato sulla base della allegata Tabella C.

## **Articolo 15 - Interventi per attività agricole -**

1. Il contributo per gli interventi per attività agricole esclusi per legge dalla gratuità è calcolato sulla base della allegata Tabella C.

## **Articolo 16 - Interventi per logistica e poli di interscambio merci**

1. Il contributo per gli interventi diretti alla logistica, autotrasporto, scali merci e piattaforme di distribuzione, in ragione del maggior carico urbanistico e infrastrutturale indotto, è calcolato sulla base di una specifica maggiorazione inserita nella allegata **Tabella C**.
2. Ai fini del presente regolamento, non sono assimilabili alla generica destinazione produttiva/industriale le attività caratterizzate in via prevalente dallo stoccaggio, movimentazione e distribuzione di merci, con traffico pesante continuativo.

### **Articolo 17 - Interventi per attività commerciali**

1. Il contributo per gli interventi per attività commerciali è calcolato sulla base della allegata Tabella B.

### **Articolo 18 - Interventi per attività turistico - ricettive**

1. Il contributo per gli interventi per attività turistico - ricettive è calcolato sulla base della allegata Tabella B.

### **Articolo 19 - Interventi per attività direzionali**

1. Il contributo per gli interventi per attività direzionali è calcolato sulla base della allegata Tabella B.

### **Articolo 20 - Monetizzazione di aree a standard urbanistico -**

1. Nel caso in cui il Comune ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree a standard urbanistico, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire (compresa la loro attrezzatura), utilizzabile dal Comune per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree a standard urbanistico nell'ambito delle zone interessate.
2. Il contributo è calcolato tramite computo metrico estimativo dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Piemonte e della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree da monetizzare. Tale stima se promossa dal titolare del permesso di costruire dovrà essere asseverata da tecnico abilitato ed allegata alla relativa istanza.
2. Il pagamento della monetizzazione deve avvenire nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 3 per gli oneri di urbanizzazione.

## **CAPO II - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Articolo 21 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.
2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, nell'ambito delle convenzioni di cui ai successivi articoli 23 e 24, le obbligazioni indicate

al precedente comma.

#### **Articolo 22 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta computato mediante il più recente prezzario regionale.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente art. 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse.

#### **Articolo 23 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, per l'intero importo scomputato.

### **CAPO III - DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI -**

#### **Articolo 24 - Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo -**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 3, commi 5 e 6 della Legge Regionale del Piemonte 6 agosto 1998, n. 21.
2. Non sono applicabili le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Articolo 25- Contributo straordinario per interventi in deroga alle destinazioni urbanistiche o in variante alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G**

1. Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il

contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2. Si rimanda ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666 e s.m.i.

## **Articolo 26 - Piani esecutivi convenzionati**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, definisce gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. La Giunta comunale stabilisce le caratteristiche minime delle opere di cui al precedente comma e le modalità di esecuzione delle opere a scomputo.
4. Nell'ipotesi in cui il P.R.G.C. preveda la cessione di aree per servizi destinate ad urbanizzazioni primarie in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, art. 21, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere computato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta è determinato secondo quanto previsto dal titolo II, capo I, del presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla presentazione delle s.c.i.a. alternative a P.d.C.
4. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle s.c.i.a. alternative a P.d.C. eventuali pagamenti a saldo.
5. Anteriormente alla stipulazione della convenzione dovranno essere rilasciate le fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste al precedente articolo 4. –

## **Articolo 24 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 23.

## **TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE**

### **Articolo 27 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi da determinare e versare secondo le modalità definite al Titolo I della presente disciplina.
2. Per gli interventi di variante in corso d'opera, il contributo per il costo di costruzione deve essere computato sul costo complessivo, comprensivo delle opere in variante, dedotto quanto già versato per il rilascio del titolo abilitativo originario; in caso di importo negativo non si dà luogo a rimborsi.

### **Articolo 28 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici -**

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 tramite tabella parametrica.
2. Con provvedimento dirigenziale, il Comune provvede almeno ogni due anni ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento tramite il più recente prezzario della Regione Piemonte, nella misura di seguito indicata:
  - edifici di interesse turistico: 5%;
  - edifici commerciali: 5%;
  - edifici a carattere direzionale: 7,5%.
4. Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.
6. Per le varianti ai permessi di costruire è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della volumetria residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.
7. Ai fini delle riduzioni previste dal D.P.R. 380/01 art. 16 C. 10, per gli interventi sugli edifici esistenti, secondo quanto previsto dalla DCR n. 817-8294 del 21.06.1994 e successive modifiche, è calcolato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad al valore pari a 1/3 del costo documentato di costruzione dei lavori da realizzare, determinato in relazione agli interventi in progetto con riferimento al più recente Prezzario Regionale Opere Pubbliche; detto costo non può superare il costo per le nuove costruzioni.

## **TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA**

### **Articolo 31 - Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo II, capo II del presente regolamento.
4. In caso di concessione convenzionata o Piani esecutivi convenzionati, l'eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

### **Articolo 32 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo -**

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 42 "Ritardo ed omesso versamento del contributo di costruzione" del DPR 380/01 e s.m.i.

### **Articolo 33 - Permesso di costruire in sanatoria -**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.
2. Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico, calcolato come da precedente art. 29, deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione. Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o s.c.i.a. alternativa a P.d.C. e lo stato di fatto delle opere.
3. La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.
4. Esclusivamente per l'accertamento di conformità la determinazione del costo di costruzione, a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/01 e s.m.i., per interventi destinati ad attività agricole e produttive comporta la corresponsione dell'importo computato sul costo documentato dell'intervento tramite il più recente prezzario della Regione Piemonte, nella misura del 10% con un minimo di 516 euro.

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE -**

### **Articolo 34 - Disposizioni transitorie**

1. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 4, per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione si applicano le tabelle parametriche adottate con deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 1977, n. 179 e s.m.i..
2. Sino alla nuova adozione da parte della Regione Piemonte dei provvedimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9, per la determinazione del costo di costruzione per edifici residenziali si applica il costo stabilito con la D.C.R. 19 dicembre 1996, n. 34519066 e successivi aggiornamenti, nonché si applicano le aliquote ed i parametri approvati con la D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817-8294. –

## TAVOLE E ALLEGATI -

### Comune di BEURA CARDEZZA | DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - Tabella A -

Intervento edilizio (art.3 D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.)	Oneri di urbanizzazione €/mc (Sul*h 3ml virtuali)			Costo di costruzione
	Primaria	Secondaria	Totale	
Ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20%	3,70 €/mc	1,75 €/mc	5,45 €/mc	Tabella (L.10 del 28.1.77) Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801 -
Nuova costruzione e Ristrutturazione urbanistica	3,90 €/mc	1,82 €/mc	5,72 €/mc	Tabella (L.10 del 28.1.77) Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801 -

(agg. ISTAT Dicembre 2025)

**Comune di BEURA CARDEZZA | TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI - Tabella B -**

Tipo di attività	SUPERFICIE NETTA	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Parametro Euro/mq.)		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Parametro Euro/mq.)		TOTALE Euro/mq.
		Parametro	Costo unitario €/mq	Parametro	Costo unitario €/mq	
ATTIVITA' COMMERCIALI -	S < 200 mq	1	17,11	1	5,71	22,82
	200 mq < S < 2000 mq	1,2	21,36	1,2	5,71	27,07
	S > 2000 mq -	1,5	25,61	1,5	5,71	31,32
ATTIVITA' DIREZIONALI -	--	1,5	25,61	1,5	5,71	31,32
ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE -	--	1	17,11	1	21,36	38,47

Per le attività di cui al comma 1 art. 13 la tariffa si applica anche alla SLP virtuale.

(agg. ISTAT Dicembre 2025)

## Comune di BEURA CARDEZZA | STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVA ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - Tabella C -

INTERVENTI A CARATTERE PRODUTTIVO		€/mq	€/mq	Parametro h	Costo OO. UU. x parametro		Coeff. (k) per addetti occupati da applicarsi alla colonna 6			Costo Oneri di Urbanizzazione secondaria modificati con coefficiente k (€/mq)				TOTALE Oneri di Urbanizzazione (€/mq)				
Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto. (mq/add.)		I <sup>a</sup>	II <sup>a</sup>	Primaria (2*4)	Secondaria (2*4)	<50	50/200	200/1000	>1000	<50	50/200	200/1000	>1000	<50	50/200	200/1000	>1000	
Classe "A" dens. < 150 mq/addetto		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1 densità < 40 mq/addetto																		
1.1 ind. trasf. mat. prime				1,2	10,20	3,42	0,9	0,9	1	1	3,07	3,07	3,42	3,42	13,33	13,33	13,66	13,66
1.2 ind. meccaniche				1	8,54	2,85	0,7	0,8	0,9	1	2,00	2,27	2,55	2,85	10,55	10,80	11,11	11,39
1.3 ind. mecc. di prec., elettr., ottica				0,9	5,96	2,00	0,7	0,8	0,9	1	1,40	1,59	1,82	2,00	7,38	7,57	7,74	7,96
2 densità 40/70 mq/addetto																		
2.1 ind. trasformazione materie prime		8,54	2,85	0,8	6,80	2,27	1	1	1	1	2,27	2,27	2,27	2,27	9,12	9,12	9,12	9,12
2.2 indust. manifatturiere varie				0,7	5,96	2,00	0,7	0,8	0,9	1	1,40	1,59	1,82	2,00	7,38	7,57	7,74	7,96
3 densità 70/150 mq/addetto																		
3.1 ind. trasformazione materie prime				0,6	5,15	1,73	1	1	1	1	1,73	1,73	1,73	1,73	6,80	6,80	6,80	6,80
3.2 indust. manifatturiere varie				0,5	4,28	1,42	0,7	0,8	0,9	1	0,99	1,15	1,31	1,42	5,26	5,45	5,58	5,71
Classe "B" dens. > 150 mq/addetto		I <sup>a</sup>	II <sup>a</sup>															
1.1 ind. trasformazione materie prime		4,28	1,42	0,5	2,14	0,73	1	1	1	1	0,73	0,73	0,73	0,73	2,85	2,85	2,85	2,85
1.2 indust. manifatturiere varie				0,5	2,14	0,73	1	1	1	1	0,73	0,73	0,73	0,73	2,85	2,85	2,85	2,85

Per attività di cui al comma 1 art. 13 la tariffa si applica anche alla SLP virtuale.

Per interventi di Logistica e Poli di Interscambio Merci (art. 16) si applica un incremento del 10% sulle tariffe e si applica anche per la SLP virtuale.

Gli incrementi e le agevolazioni sono cumulabili. (agg. ISTAT Dicembre 2025)