



# COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

Provincia di Cuneo

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

## INDICE

### CAPO I – GENERALITA'

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Articolo 2 – Riferimenti legislativi

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

Articolo 3 – Finalità

Articolo 4 - Definizioni Articolo

Articolo 5 – Riduzioni previste

Articolo 6 – Determinazione delle riduzioni

Articolo 7 – Forme di rateizzazione

Articolo 8 – Procedure di controllo

Articolo 9 – Incremento e decadenza dei benefici

Articolo 10 – Rinvio dinamico

Articolo 11 – Entrata in vigore

## CAPO I

### GENERALITA'

#### Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento, ha lo scopo di favorire ed incentivare l'attività edilizia nel territorio del Comune di Villanova Mondovì, ed a tal fine per particolari interventi istituisce e disciplina riduzioni del contributo di costruzione rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali e quindi alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione.

#### Articolo 2 – Riferimenti legislativi

Il presente Regolamento dà attuazione alle disposizioni in materia edilizia contenute nel T.U. adottato: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire - commi 4 e 10: "4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

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

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione" (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014);

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

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

***"4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso." (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020).***

Per quanto attiene alla normativa inerente le misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana, si fa riferimento alla legge regionale 04.10.2018 n.16 e alla relativa circolare

esplicativa n. 4/AMB pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte n.21 suppl.2 del 23.05.2019.

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

## CAPO II

### RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA, DI DECARBONIZZAZIONE, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, MESSA IN SICUREZZA SISMICA E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, DI RISTRUTTURAZIONE, NONCHÉ DI RECUPERO E RIUSO DEGLI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE

#### Articolo 3 – Finalità

Il Comune di Villanova Mondovì, nel rispetto del vigente Piano Regolatore Comunale ed in armonia con il disposto normativo dato dall'Articolo 17 comma 4 bis del DPR 380/2001, intende incentivare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale. Dall'esame della situazione edilizia del territorio comunale, come analizzata ed evidenziata in sede di formazione del vigente Piano Regolatore Comunale, il patrimonio edilizio potenzialmente interessato dai suddetti interventi ricade in tutti gli ambiti urbanistici previsti nel P.R.G.C. laddove si è in presenza di immobili scadenti per quanto concerne l'efficienza energetica, fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati. L'obiettivo prioritario del presente regolamento è quello di favorire la rigenerazione urbana, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. L'applicazione delle riduzioni economiche di cui al presente Capo riguarda: tutti gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale, ricadenti in tutti gli ambiti urbanistici del vigente Piano Regolatore:

Le presenti disposizioni vengono applicate indistintamente a:

- interventi edilizi diretti, ovvero quelli autorizzabili mediante rilascio di Permesso di costruire o Permesso di costruire convenzionato o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.) o di o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività edilizia alternativa al permesso di costruire;
- interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero); a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al PRG vigente.

#### Articolo 4 – Definizioni

Ristrutturazione edilizia: interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.3, comma 1, lett.d) del D.p.r. n. 380/2001 e s.m.i.;

Riuso, riqualificazione dell'edificato e rigenerazione urbana: si intendono interventi di riuso, riqualificazione dell'edificato e rigenerazione urbana gli interventi definiti dalla Legge Regionale 04.10.2018 n.16;

Interventi di decarbonizzazione: interventi che perseguono un processo di riduzione del rapporto carbonio-idrogeno nelle fonti energetiche. Si tratta di un processo volto a ridurre la quantità di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>) nell'atmosfera, un gas essenziale per la vita sulla Terra ma che è dannoso quando supera il suo livello di concentrazione. La decarbonizzazione quindi è strettamente connessa, in particolare, all'abbattimento delle emissioni nocive conseguenti all'utilizzo di energia prodotta da combustibili fossili (carbone, gas e petrolio);

Dismissione: si intende la perdita dell'originaria destinazione d'uso o funzione riconosciuta ai sensi dell'art.7 della L.R. 19/1999. Il termine "in via di dismissione" genericamente citato all'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 va inteso nel senso che un fabbricato è considerato "in via di dismissione" quando non viene utilizzato da almeno anni tre. Per quanto riguarda i fabbricati agricoli dismessi o in via di dismissione occorre fare riferimento all'art. 31, comma 1, lett.c) delle norme di attuazione del vigente P.R.G.;

#### Articolo 5 – Riduzioni previste

I benefici economici di cui al presente Capo, consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione dovuto dall'operatore al Comune ai fini del rilascio del Permesso di costruire, del permesso di costruire convenzionato, della Segnalazione certificata di inizio attività edilizia, della S.C.I.A. sostitutiva del permesso nonché della Comunicazione di inizio lavori. Rientra nella riduzione prevista dal presente regolamento il contributo di cui all'articolo 16 comma 4° del DPR 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione stabiliti con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali. In particolare tale contributo per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione è composto di due voci e riguarda l'importo dovuto a titolo di:

- Oneri di urbanizzazione Primaria;
- Oneri di urbanizzazione Secondaria;

Non sono previste riduzioni per quanto concerne la quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione di cui all'art.16, comma 3 e del contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.p.r. n.380/2001 e s.m.i..

#### Articolo 6 – Determinazione delle riduzioni

Per gli interventi ***di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione***, il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione è ridotto nella misura del venti per cento. Per quanto riguarda le tariffe della componente del contributo "oneri di urbanizzazione" occorre fare riferimento alle tariffe previste nelle tabelle vigenti alla data di rilascio del permesso o vigenti alla data di presentazione della S.C.I.A. o degli altri titoli abilitativi. Le suddette tabelle sono soggette ad aggiornamento periodico da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380. Per quanto riguarda la componente del contributo di costruzione relativa agli "oneri di urbanizzazione" la riduzione del 20% di cui al presente articolo si applica a tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone per le quali sia previsto un trattamento più favorevole ai sensi di specifiche deliberazioni adottate dagli organi comunali competenti.

## Articolo 7 - Forme di rateizzazione.

E' sempre ammessa la possibilità di ottenere la rateizzazione del contributo di costruzione (oo.uu.+q.c.c.+c.s.) per importi superiori a euro 10.000 (diecimila) ed alle seguenti condizioni: - prima rata, per il rilascio del permesso di costruire; - seconda rata, entro 6 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire; - terza rata, entro 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire; - quarta rata, entro 18 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire.

In caso di rateizzazione del contributo di costruzione, il versamento al Comune delle restanti rate oltre la prima, sarà garantito con polizza fidejussoria aventi le seguenti specifiche:

- importo pari alle restanti rate da versare;
- durata non inferiore ad anni uno, con la previsione di un rinnovo tacito fino al formale svincolo da parte dell'Ente beneficiario;
- la rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- l'esclusione dell'applicazione dell'art. 1957 del Codice Civile;
- l'obbligo di pagamento delle somme eventualmente dovute entro giorni 15, a seguito di semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventivo consenso da parte del proponente obbligato, che nulla potrà eccepire al fidejussore in merito al pagamento stesso;
- l'obbligo di liberatoria scritta del Comune prima di svincolare la garanzia.

## Articolo 8 – Procedure di controllo

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

## Articolo 9 – Incremento e decadenza dei benefici

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

## Articolo 10 – Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

## Articolo 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il primo gennaio 2022. Le disposizioni di cui al presente regolamento trovano applicazione nei confronti dei procedimenti edilizi in corso e/o avviati a far data dalla data di entrata in vigore.

