



**REGOLAMENTO PER LA
DETERMINAZIONE E
L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO
STRAORDINARIO DI
URBANIZZAZIONE CONSEGUENTE A
VARIANTI URBANISTICHE PARZIALI
(ART. 17, COMMA 5, L.R. 56/1977)**

*(in attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R.
Piemonte n. 22-2974 del 29.02.2016)*

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento amministrativo concernente la ricezione, l'istruttoria tecnica e l'approvazione delle proposte di variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), formulate su istanza di soggetti privati.
2. Il testo definisce, altresì, i criteri metodologici, i parametri estimativi e le procedure per la quantificazione, l'applicazione e la riscossione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (di seguito denominato CSU), in rigorosa ottemperanza a quanto sancito dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle direttive emanate dalla Regione Piemonte in materia.
3. L'azione dell'Amministrazione, nella valutazione e gestione delle istanze di natura pattizia, è informata al perseguimento del preminente interesse pubblico, declinato attraverso il raggiungimento dei seguenti obiettivi strategici:
 - a) la rigenerazione urbana e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
 - b) il contenimento del consumo di nuovo suolo;
 - c) la risoluzione di storiche incongruenze pianificatorie conseguenti a mutamenti dello stato di fatto;
 - d) l'equa ripartizione perequativa delle plusvalenze immobiliari generate dalle autonome scelte di governo del territorio assunte dal Consiglio Comunale.

Art. 2 – Fonti normative e definizioni

1. Per tutto quanto non espressamente declinato dal presente Regolamento, rinviano alle disposizioni cogenti del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), della Legge sul Procedimento Amministrativo (Legge n. 241/1990), della Legge Urbanistica Regionale (L.R. Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.), nonché delle Deliberazioni della Giunta Regionale del Piemonte disciplinanti il calcolo del maggior valore generato.
2. Ai fini di una univoca applicazione e interpretazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, si assumono le seguenti definizioni:
 - a) **Variante Urbanistica su istanza di parte:** la modificazione dello strumento urbanistico generale (PRGC), istruita e adottata secondo i procedimenti codificati dall'art. 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., il cui impulso procedimentale origina dalla formale proposta di un soggetto privato.
 - b) **Plusvalore (o Maggior Valore):** l'incremento di valore immobiliare generato in via esclusiva per effetto dell'approvazione della variante o della deroga, calcolato in termini estimativi come differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile post-intervento e il Valore di Trasformazione calcolato sulla base della disciplina urbanistica previgente.
 - c) **Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU):** la prestazione patrimoniale imposta a finalità perequativa, quantificata in misura proporzionale e pari al 50% del Plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica, dovuta dalla parte privata all'Amministrazione comunale in aggiunta agli oneri concessori ordinari.
 - d) **Accordo Procedimentale:** il negozio di diritto pubblico stipulato tra l'Ente e il soggetto proponente ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, preordinato a definire gli impegni istruttori e patrimoniali preliminari, la cui efficacia è sospensivamente condizionata all'insindacabile approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.
 - e) **Convenzione Urbanistica:** l'atto negoziale attuativo stipulato per Atto Pubblico e soggetto a obbligo di trascrizione nei Registri Immobiliari, indispensabile per disciplinare le fattispecie complesse in cui la variante comporti la cessione di aree per standard urbanistici, la realizzazione di opere pubbliche a scomputo o la costituzione di diritti reali di servitù a favore dell'Ente.

Art. 3 – Ambito di applicazione oggettivo e soggettivo

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia formulate da soggetti privati che, per essere assentite sotto il profilo normativo, richiedano l'adozione e l'approvazione di una variante parziale al PRGC vigente, ovvero il rilascio di titoli abilitativi in deroga alla pianificazione locale.
2. Sotto il profilo oggettivo, sono inderogabilmente assoggettati alla quantificazione e alla corresponsione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) gli interventi la cui realizzazione comporti l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie o mutamenti della destinazione d'uso di edifici o aree che generino un incremento del Valore di Trasformazione rispetto a quello ammesso dalla disciplina urbanistica previgente.
3. Sotto il profilo soggettivo, la legittimazione alla presentazione dell'istanza e alla successiva stipula degli atti concertativi endoprocedimentali o attuativi spetta esclusivamente ai proprietari degli immobili o delle aree interessate, ai titolari di diritti reali di godimento (quali, a titolo esemplificativo, il diritto di superficie) debitamente autorizzati dal nudo proprietario, nonché ai soggetti muniti di un titolo negoziale idoneo a conferire l'esclusiva e piena disponibilità giuridica e materiale del bene per i fini della trasformazione urbanistica.

Art. 4 – Interventi esclusi dall'applicazione del Contributo Straordinario

1. In rigorosa applicazione delle prescrizioni imperative dettate dalla Giunta Regionale del Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, come modificate e integrate dalla D.G.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019, sono tassativamente esclusi dall'applicazione e dal conseguente pagamento del Contributo Straordinario di Urbanizzazione i seguenti procedimenti e interventi:
 - a) le varianti al PRGC e agli strumenti urbanistici esecutivi di esclusiva iniziativa pubblica, promosse d'ufficio dall'Amministrazione Comunale ed espressamente volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
 - b) gli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale 14 luglio 2009, n. 20, recante "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
 - c) gli interventi attuati in virtù della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16, recante "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
 - d) le varianti adottate in esecuzione di procedimenti di valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico immobiliare, attivate ai sensi dell'art. 58 del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133;
 - e) le varianti urbanistiche incardinate all'interno di Accordi di Programma stipulati ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.); f) gli interventi edilizi comportanti il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, qualora le nuove funzioni insediate risultino già previste e direttamente assentibili in forza della strumentazione urbanistica comunale vigente, senza che si renda necessaria l'attivazione di procedure di deroga o di variante

TITOLO II – IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE SU ISTANZA DI PARTE E L'ISTRUTTORIA

Art. 5 – Contenuti dell'istanza e documentazione a corredo

1. L'istanza preordinata all'attivazione della variante urbanistica o alla concessione della deroga deve essere trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) in formato telematico, avvalendosi della modulistica standardizzata appositamente predisposta dall'Amministrazione comunale.
2. Al fine di consentire il compiuto esame della proposta, l'istanza deve essere obbligatoriamente corredata, a pena di irricevibilità, dalla seguente documentazione tecnica e amministrativa: a) copia degli atti

comprovanti il titolo di proprietà o la legittimazione giuridica del richiedente; b) relazione illustrativa recante la descrizione puntuale dell'intervento e l'esplicitazione inequivocabile dell'interesse pubblico sotteso alla trasformazione proposta (a titolo esemplificativo: riqualificazione di aree dismesse, mitigazione del rischio ambientale, eliminazione di storiche incongruenze urbanistiche); c) documentazione fotografica, estratti planimetrici della zona di interesse e del PRGC vigente, unitamente agli elaborati grafici di progetto raffiguranti la zonizzazione e l'intervento proposto; d) relazione tecnico-estimativa, asseverata da un professionista abilitato, contenente la dimostrazione analitica del calcolo del Plusvalore immobiliare e la conseguente quantificazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) offerto all'Ente, redatta in conformità ai criteri del presente Regolamento; e) dichiarazione formale e irrevocabile del proponente attestante la disponibilità alla successiva stipula dell'Accordo Procedimentale ex art. 11 della Legge n. 241/1990 per l'assunzione dei correlati oneri endoprocedimentali; f) eventuali analisi ambientali o matrici di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), qualora richieste dalla specifica natura e dimensione dell'intervento o dalle norme sovraordinate. La relazione tecnico-estimativa di cui alla lettera d) può essere presentata anche successivamente alla presentazione dell'istanza, purché prima che sia presentata la proposta alla Giunta comunale.

Art. 6 – Istruttoria tecnica e verifica di procedibilità

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente provvede, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, alla verifica della sua completezza documentale. In caso di carenze, l'Ufficio richiede per una sola volta le necessarie integrazioni, assegnando un termine perentorio, decorso inutilmente il quale l'istanza si intende archiviata per improcedibilità.
2. Accertata la completezza formale, l'Ufficio avvia l'istruttoria tecnica di merito, finalizzata a verificare:
 - a) la fattibilità urbanistico-edilizia della proposta e la sua compatibilità con la legislazione sovraordinata (vincoli paesaggistici, tutele idrogeologiche, pianificazione territoriale di coordinamento);
 - b) il corretto reperimento e dimensionamento delle aree da destinare a standard urbanistici (verde e parcheggi) imposti dalla normativa nazionale e regionale;
 - c) l'esattezza e la congruità dei parametri assunti nella perizia asseverata di parte per il computo del Valore di Mercato (VM) e dei Costi di Trasformazione (KT), potendo a tal fine richiedere chiarimenti o rettifiche del calcolo del CSU.
3. Ultimata favorevolmente l'istruttoria, il Responsabile del Servizio redige una relazione tecnica di sintesi, inoltrando il fascicolo alla Giunta Comunale per le valutazioni politico-amministrative afferenti alla sussistenza e alla preminenza dell'interesse pubblico correlato all'approvazione della variante.

Art. 7 – Specifiche Tecniche per la redazione della Perizia Asseverata

1. La perizia tecnica asseverata, ai fini della determinazione del Plusvalore, deve essere redatta secondo un rigoroso metodo analitico-sintetico, garantendo i seguenti criteri di stima:
 - a) **Valore di Mercato (VM):** Deve essere determinato applicando il valore di mercato OMI di riferimento (categoria "normale", valore medio tra massimo e minimo) alla superficie utile lorda dell'edificabilità proposta.
 - b) **Costi di Trasformazione (KT):** La sommatoria dei costi dovrà essere articolata nelle seguenti voci parametrizzate:
 - **Costo di costruzione (CC):** Determinato in base ai valori parametrici definiti dal Comune o, in mancanza, desunti dal Prezzario Regionale vigente.
 - **Oneri di idoneizzazione area (CI):** Fissati in una percentuale fissa pari al 2% del costo di costruzione (per bonifiche, scavi, allacciamenti, etc.).

- **Spese tecniche (CP):** Calcolate in misura percentuale pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato (comprendente di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, etc.).
- **Oneri complessivi (OC):** (Utile d'impresa, oneri finanziari, costi di commercializzazione) da computarsi in misura pari al 30% del Valore di Mercato dell'immobile (VM) per gli interventi in variante urbanistica.

2. Formula di Calcolo del CSU:

Il Maggior Valore da assoggettare a contributo è calcolato mediante la formula matematica sotto riportata. Per copiare la formula in un documento, puoi selezionare il testo qui sotto:

Formula di calcolo:

$$CSU = 0,50 * [(Vmt_post - KT_post) - (Vmt_ante - KT_ante)]$$

Dove:

- Vmt_post = Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (post-intervento)
 - KT_post = Somma dei costi di trasformazione (post-intervento)
 - Vmt_ante = Valore di mercato del prodotto edilizio (ante-intervento)
 - KT_ante = Somma dei costi di trasformazione (ante-intervento)
3. In caso di destinazioni d'uso non riconducibili alle tabelle OMI, il valore di mercato deve essere determinato con perizia estimativa approfondita, riservandosi l'Amministrazione la facoltà di richiedere una stima definitiva all'Agenzia delle Entrate, con spese a totale carico del proponente.
 4. Qualora l'istruttoria tecnica evidenzii incongruità manifesta o sottostime dei valori, il RUP ha l'obbligo di richiedere una integrazione documentale o una rettifica della perizia. Il mancato adeguamento alle direttive comunali comporterà l'archiviazione dell'istanza per difetto di istruttoria.

Art. 8 – Valutazione dell'interesse pubblico e autorizzazione della Giunta Comunale

1. La Giunta Comunale, esaminata la relazione tecnica istruttoria predisposta dall'Ufficio competente, valuta discrezionalmente l'ammissibilità della proposta di variante o di deroga, accertando la sussistenza e la preminenza dell'interesse pubblico generale sotteso alla trasformazione urbanistica richiesta, **in caso di deroga**.
2. Ai fini della valutazione, la Giunta tiene in debita considerazione gli obiettivi strategici dell'Ente, la congruità del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) quantificato per l'incameramento delle plusvalenze, nonché l'assenza di pregiudizi per la pianificazione e l'ordinato sviluppo del territorio.
3. Qualora il vaglio politico-amministrativo si concluda con esito favorevole, la Giunta Comunale adotta formale deliberazione con la quale: a) attesta l'interesse pubblico dell'iniziativa **in caso di deroga e/o** dichiara la proposta meritevole di essere sottoposta all'adozione e approvazione del Consiglio Comunale; b) approva lo specifico schema di Accordo Procedimentale ex art. 11 della Legge n. 241/1990, recante le clausole di salvaguardia a tutela dell'Ente e definendo oneri, obblighi e tempistiche a carico della parte proponente; c) autorizza e demanda al Responsabile del Servizio competente la formale sottoscrizione del predetto accordo pattizio per conto dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di esito negativo, la Giunta delibera il diniego motivato per carenza di interesse pubblico, determinando la reiezione dell'istanza e la sua definitiva archiviazione, senza che il proponente possa vantare alcun diritto, pretesa risarcitoria o indennitaria.

TITOLO III – GLI STRUMENTI CONCERTATIVI ENDOPROCEDIMENTALI

Art. 9 – L'Accordo Procedimentale e la Procedura Semplificata per monetizzazione

1. L'attivazione formale dell'iter consiliare preordinato all'adozione della variante urbanistica deve essere inderogabilmente preceduta dalla stipulazione di un Accordo Procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. L'atto concertativo endoprocedimentale è validamente stipulato nella forma della scrittura privata non autenticata, essendo finalizzato in via esclusiva a disciplinare la fase istruttoria e non determinando, in tale stadio, alcun effetto traslativo o costitutivo di vincoli reali.
3. L'accordo fissa gli obblighi preliminari tra le parti, imponendo in particolare al proponente l'impegno a perfezionare a proprie cure e spese gli elaborati tecnici, il formale riconoscimento del debito correlato al Contributo Straordinario (CSU) stimato e l'impegno irrevocabile al suo versamento.
4. Nelle fattispecie in cui la variante su istanza di parte non preveda cessioni territoriali o esecuzione diretta di opere, e si risolva nell'esclusiva monetizzazione del CSU, l'iter si perfeziona in via semplificata, in ossequio al principio di divieto di aggravamento del procedimento amministrativo, a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale che approva la variante. L'adempimento della prestazione patrimoniale – da effettuarsi in un'unica soluzione all'atto del rilascio del titolo, ovvero mediante rateizzazione previamente garantita da apposita polizza fideiussoria a prima richiesta a copertura dell'intero debito residuo – estingue definitivamente l'obbligazione nei confronti dell'Ente.

Art. 10 – Condizione risolutiva e competenza consiliare

1. La stipulazione dell'Accordo Procedimentale o la ricezione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo non esplicano alcun effetto vincolante, né limitativo, nei confronti delle prerogative pianificatorie e programmatiche riconosciute in via esclusiva al Consiglio Comunale dall'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.). L'approvazione delle varianti urbanistiche non costituisce un atto dovuto per l'Ente, rimanendo indefettibilmente assoggettata alla valutazione discrezionale dell'Organo consiliare.
2. L'efficacia degli impegni e degli oneri assunti con gli atti endoprocedimentali di cui al precedente art. 8 è sottoposta alla rigorosa condizione (sospensiva o risolutiva) dell'insindacabile adozione e approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale.
3. Qualora il Consiglio Comunale, nell'esercizio della propria autonomia sovrana, deliberi la non approvazione della proposta di variante nel rispetto dei termini previsti dall'art. 17 della L.R. n. 56/1977, l'Accordo Procedimentale e l'Atto d'Obbligo decadono automaticamente, perdendo ogni efficacia e validità *ex tunc*.
4. Nel caso di decadenza per non approvazione consiliare, o nell'ipotesi in cui il Consiglio approvi la variante introducendo stralci o prescrizioni tali da renderne l'attuazione incompatibile con le finalità del proponente (con conseguente formale rinuncia di quest'ultimo), la parte privata non potrà avanzare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'Amministrazione, né tantomeno richiedere l'indennizzo previsto dall'art. 11, comma 4, della Legge n. 241/1990, ferma restando l'immediata restituzione e lo svincolo dell'eventuale garanzia fideiussoria prestata.

Art. 11 – Tutela antielusiva e clausola di subentro

1. Le obbligazioni assunte dalla parte proponente nell'ambito dell'iter di variante urbanistica seguono le sorti giuridiche dell'immobile e si intendono solidalmente poste a carico di chiunque subentri a qualsiasi titolo, *inter vivos* o *mortis causa*, nella proprietà o nel godimento delle aree, nelle more della conclusione del procedimento amministrativo.

2. Qualora il proponente originario alieni la proprietà, o trasferisca altro diritto reale sull'area di intervento prima dell'approvazione definitiva della variante e dell'assolvimento integrale del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU), egli è tenuto a inserire nell'atto traslativo un'espressa clausola di subentro, trasferendo ai propri aventi causa la totalità degli obblighi e degli oneri discendenti dall'Accordo Procedimentale o dall'Atto d'Obbligo.
3. L'avvenuta alienazione e il conseguente trasferimento degli obblighi devono essere formalmente comunicati all'Amministrazione comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla stipula dell'atto.
4. A pena di improcedibilità dell'istanza e di interruzione automatica dell'iter consiliare di variante, l'avente causa è tenuto a far pervenire all'Ufficio Tecnico, entro il medesimo termine di 30 giorni, apposita dichiarazione di subentro e formale accollo del debito procedimentale, provvedendo, se necessario, alla tempestiva volturazione o sostituzione a proprio nome delle eventuali garanzie fideiussorie in essere presso l'Ente. In caso di trasferimento parziale della proprietà, il proponente originario resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non espressamente trasferiti e accettati dagli acquirenti.

TITOLO IV – CRITERI E METODOLOGIA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CSU)

Art. 12 – Presupposto impositivo e principio di ripartizione della plusvalenza

1. L'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti, o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore, che comportino l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie su aree o immobili, ovvero ne consentano il mutamento della destinazione d'uso, costituisce il presupposto impositivo esclusivo per l'applicazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU).
2. Tale prestazione patrimoniale imposta, avente natura spiccatamente perequativa, non si pone in rapporto di sussidiarietà o alternatività con il contributo di costruzione ordinario. Il CSU, pertanto, deve intendersi dovuto in via strettamente aggiuntiva e cumulativa rispetto ai normali oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e al contributo commisurato al costo di costruzione, determinati ai sensi dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. In ottemperanza al dettato normativo statale (art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001) e alla conseguente declinazione regionale (D.G.R. Piemonte n. 22-2974/2016 e s.m.i.), l'Amministrazione comunale incamera la quota di plusvalenza fondiaria derivante dalla trasformazione urbanistica nella misura percentuale fissa e inderogabile del 50% del maggior valore generato.

Art. 13 – L'algoritmo estimativo del Valore di Trasformazione

1. Ai fini dell'oggettiva e imparziale quantificazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione, l'Ente locale adotta in via esclusiva il metodo analitico del valore della trasformazione, come imposto e strutturato dalla Giunta Regionale del Piemonte.
2. Il maggior valore generato dalla trasformazione è pari alla differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile calcolato in base alla capacità edificatoria o alla destinazione d'uso prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il Valore di Trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alla disciplina urbanistica previgente (VT0).
3. Il Valore di Trasformazione (VT) deve essere determinato, in ambedue gli scenari (ante e post variante), sottraendo al Valore di Mercato del prodotto edilizio ottenibile (VM) i rispettivi e correlati Costi di Trasformazione (KT) necessari per l'esecuzione.
4. Il computo estimativo finale del Contributo Straordinario spettante al Comune soggiace alla seguente formula algebrica: $CSU = 50\% * (VT1 - VT0) = 50\% * [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

5. L'esatta predeterminazione della base di calcolo impone al proponente di allegare all'istanza una puntuale relazione tecnico-estimativa asseverata, a firma di tecnico abilitato, idonea a documentare lo sviluppo analitico dell'equazione.

Art. 14 – Determinazione del Valore di Mercato (VM) e utilizzo delle quotazioni OMI

1. Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM), sia nello scenario antecedente (VM0) che in quello conseguente alla variante (VM1), costituisce la componente estimativa di partenza per il calcolo del Valore di Trasformazione.
2. A garanzia dell'assoluta imparzialità, uniformità e trasparenza dell'azione amministrativa, il Valore di Mercato (VM) deve essere inderogabilmente desunto dalle quotazioni semestrali più aggiornate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla specifica microzona censuaria in cui ricade l'area o l'immobile oggetto di istanza.
3. Nel rigoroso rispetto della metodologia imposta dalla D.G.R. n. 22-2974/2016, il tecnico asseveratore è tenuto ad assumere il valore di mercato massimo immobiliare al metro quadrato, riferito alla classificazione dello stato conservativo definito come "normale". Tale parametro unitario deve essere applicato (moltiplicato) per la Superficie Lorda dell'edificio da realizzare o trasformare.
4. Qualora la disciplina urbanistica di PRGC ammetta una pluralità di destinazioni d'uso insediabili (c.d. mix funzionale) e l'istanza non definisca in via esclusiva la singola funzione, il calcolo del Valore di Mercato dovrà essere parametrato assumendo la destinazione d'uso che esprime la quotazione OMI più elevata tra quelle ammesse, a tutela del preminente interesse patrimoniale dell'Ente.

Art. 15 – Criteri speciali per edifici esistenti e destinazioni non ordinarie

1. L'estrazione diretta e automatica dei valori dalle banche dati OMI, disciplinata al precedente art. 13, subisce una necessaria deroga tecnico-estimativa, in diretta applicazione di quanto sancito dalla D.G.R. Piemonte n. 55-8666 del 29 marzo 2019, nelle fattispecie in cui le proposte di intervento presentate dai privati abbiano per oggetto edifici esistenti.
2. Il medesimo regime derogatorio trova applicazione qualora le varianti e i progetti prevedano la realizzazione o la trasformazione di immobili con destinazioni d'uso atipiche, non inquadrabili e non riconducibili alle categorie ordinarie per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce dati statisticamente significativi e attendibili.
3. Nelle suddette ipotesi (ivi compreso il mutamento di destinazione d'uso di un immobile produttivo dismesso in residenziale senza incrementi volumetrici), i Valori di Mercato da assumere al fine di calcolare i Valori della Trasformazione (VT₁ e VT₀) debbono essere obbligatoriamente determinati avvalendosi di procedimenti di stima che consentano un maggior grado di approfondimento.
4. Compete al professionista abilitato, incaricato dalla parte proponente, redigere una perizia di stima circostanziata (adottando il procedimento sintetico-comparativo su reali atti di compravendita in zona, ovvero il procedimento analitico-indiretto di capitalizzazione dei redditi), idonea a dimostrare il reale valore del fabbricato esistente nei due scenari temporali, sottoponendola alla rigorosa validazione e approvazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 16 – Determinazione e parametrizzazione dei Costi di Trasformazione (KT)

1. Il Costo di Trasformazione (KT) rappresenta la sommatoria degli oneri e delle spese obiettivamente necessari per dare concreta attuazione all'intervento edilizio e urbanistico, partendo dallo stato di fatto (o di diritto) in cui versa l'immobile per giungere al prodotto edilizio finito.

2. In ottemperanza alle direttive imposte dalla D.G.R. Piemonte n. 22-2974/2016, il calcolo del Costo di Trasformazione (KT) deve inderogabilmente ricomprendere e sommare le seguenti cinque macro-voci di costo:

a) **Costo di Costruzione del fabbricato (CC):** da valutarsi in modo parametrico ed esclusivamente mediante l'applicazione dei valori analitici desunti dal Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche del Piemonte vigente al momento della presentazione dell'istanza;

b) **Costo per rendere idonea l'area (CI):** comprendente gli oneri reali per la bonifica del sito o dell'edificio, le demolizioni, la cantierizzazione, gli allacciamenti alle reti tecnologiche e le eventuali indagini geologiche o archeologiche necessarie;

c) **Oneri Concessori (OU):** costituiti dalla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo commisurato al costo di costruzione (inclusa l'oblazione nei casi di rilascio di titolo in sanatoria), calcolati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e del Regolamento comunale vigente;

d) **Costo delle Spese Tecniche (CP):** omnicomprensivo delle prestazioni professionali di progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, direzione lavori e sicurezza. Al fine di garantire l'uniformità dei calcoli e sottrarre la voce alla contrattazione, tale parametro è fissato nella misura fissa del **10%** del Costo di Costruzione (CC), in applicazione del limite massimo della forcella prevista dalla Regione;

e) **Onere Complessivo (OC):** includente l'utile di impresa (profitto del promotore), gli oneri finanziari e le spese di commercializzazione degli immobili. Considerata la maggiore complessità e i tempi istruttori tipici delle procedure di variante rispetto ai semplici titoli edilizi, tale parametro è fissato nella misura fissa del **30%** del Valore di Mercato (VM), adottando il limite massimo della forcella indicata dalle disposizioni regionali.

TITOLO V – FASE ATTUATIVA, GARANZIE E RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI

Art. 17 – Approvazione definitiva, rilascio dei titoli edilizi e clause di decadenza

1. La conclusione favorevole della fase programmatica, sancita dalla deliberazione di approvazione definitiva della variante al PRGC da parte del Consiglio Comunale e dalla sua successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.P.), costituisce il presupposto ineludibile per il passaggio alla fase attuativa ed edilizia.
2. Acquisita l'efficacia della variante, il soggetto proponente è tenuto a presentare al competente Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) la formale istanza volta al rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA, in via ordinaria o in sanatoria per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) preordinato all'attuazione della trasformazione urbanistica.
3. Il rilascio del titolo edilizio (o la validità della SCIA) è rigidamente subordinato al perfezionamento delle obbligazioni pecuniarie dedotte nella fase endoprocedimentale. L'effettivo incasso da parte della Tesoreria Comunale dell'intero Contributo Straordinario di Urbanizzazione (ovvero, nell'ipotesi di rateizzazione formalmente accordata, l'avvenuto deposito di idonea fideiussione bancaria o assicurativa autonoma, escutibile a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione) opera quale condizione sospensiva di efficacia per il rilascio del titolo stesso.
4. Nelle fattispecie assoggettate a procedura semplificata aventi a oggetto la regolarizzazione di immobili preesistenti, il soggetto proponente è tenuto a presentare formale e completa istanza per il rilascio del titolo in sanatoria, provvedendo ai correlati versamenti del CSU e delle oblazioni sanzionatorie, entro il termine perentorio di 60 giorni decorrenti dalla pubblicazione della variante sul B.U.R.P.
5. L'inutile decorso del termine perentorio pattuito legittima l'Amministrazione comunale ad avviare d'ufficio, previa formale diffida, un nuovo procedimento di variante urbanistica finalizzato al ripristino

della destinazione previgente (*status quo ante*), ponendo le relative spese tecnico-procedurali a esclusivo carico della parte inadempiente. Resta in ogni caso fermo e impregiudicato l'immediato e doveroso esercizio dei poteri repressivi e sanzionatori in materia di abusi edilizi spettanti all'Ente sul manufatto divenuto o rimasto privo di titolo.

Art. 18 – La Convenzione Urbanistica e l'obbligo di trascrizione

1. Nelle fattispecie di maggiore complessità procedimentale in cui la variante urbanistica preveda, in alternativa o in aggiunta al mero versamento finanziario, la compensazione mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, l'attuazione dell'intervento è inderogabilmente subordinata alla preventiva stipula di un'apposita Convenzione Urbanistica.
2. La Convenzione Urbanistica deve essere stipulata nella forma dell'atto pubblico, con oneri di rogito e diritti di segreteria a totale carico del soggetto proponente, e deve espressamente regolamentare le modalità e le tempistiche di realizzazione delle opere pubbliche, nonché i termini per il formale trasferimento o l'asservimento delle aree all'uso pubblico.
3. Al fine di assicurare l'opponibilità *erga omnes* dei vincoli di destinazione e degli oneri gravanti sull'immobile, la Convenzione Urbanistica deve essere obbligatoriamente trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese della parte privata proponente.
4. Qualora l'Amministrazione consenta, ove ammissibile per legge, la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di Contributo Straordinario di Urbanizzazione o autorizzi l'esecuzione diretta di opere a scomuto, il privato è tenuto alla contestuale consegna di una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) escutibile a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contratte. L'omessa presentazione di idonea garanzia inibisce il perfezionamento e l'efficacia del titolo edilizio.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINANZIARIE, TRANSITORIE E FINALI

Art. 19 – Vincolo di destinazione dei proventi e norme di chiusura

1. Il gettito finanziario scaturente dall'incameramento del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) non confluisce nella generale spesa corrente dell'Amministrazione, bensì deve essere obbligatoriamente iscritto nel bilancio dell'Ente e vincolato a uno specifico centro di costo.
2. In rigorosa osservanza dei dettami nazionali e regionali, i proventi del contributo straordinario sono impiegati in via esclusiva per finalità di riqualificazione urbana, segnatamente per la realizzazione di opere pubbliche, per il reperimento di standard urbanistici e per la fornitura di servizi da realizzarsi nel medesimo contesto urbano e territoriale in cui ricade l'intervento oggetto della variante perequativa.
3. Per la determinazione dei diritti di istruttoria e di segreteria connessi all'attivazione e alla gestione del procedimento di variante, si rinvia alla specifica tariffazione deliberata dalla Giunta Comunale o dal Consiglio Comunale.
4. Per tutto quanto non espressamente declinato all'interno del presente Regolamento, trovano diretta e immediata applicazione le disposizioni recate dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) e le statuizioni vigenti in materia di governo del territorio dettate dalla Regione Piemonte. Eventuali future modificazioni, abrogazioni o integrazioni normative sovraordinate di carattere imperativo si intendono automaticamente recepite, prevalendo di diritto sulle clausole incompatibili del presente testo regolamentare.

ALLEGATO A1 – SCHEMA TIPO DI ACCORDO PROCEDIMENTALE (PROCEDURA SEMPLIFICATA) EX ART. 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241

(Per l'approvazione di Variante Urbanistica Parziale al PRGC ex art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i. finalizzata all'esclusiva monetizzazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione)

L'anno [Anno], il giorno [Giorno] del mese di [Mese], in Carpignano Sesia, presso la Sede Municipale.

TRA

Il **Comune di Carpignano Sesia** (C.F. e P.IVA [.....]), legalmente rappresentato ai fini della stipula del presente atto dal Responsabile del Servizio Tecnico, [Titolo, Nome e Cognome], il quale interviene e agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. [Numero] del [Data], dichiarata immediatamente eseguibile (di seguito, per brevità, denominato "Comune");

E

Il Sig./La Sig.ra **[Nome e Cognome]**, nato/a a [Luogo] il [Data], C.F. [.....], residente in [Luogo], Via [Indirizzo], nella sua qualità di proprietario/a esclusivo/a (ovvero in qualità di legale rappresentante della Società [Nome Società] con sede legale in [Luogo], P.IVA [.....]) dell'area/immobile sito in Carpignano Sesia, Via [Indirizzo], censito al Catasto [Terreni/Fabbricati] al Foglio [n], Mappale/i [n] (di seguito, per brevità, denominato "Parte Proponente");

(Di seguito congiuntamente definiti "Le Parti")

PREMESSO CHE:

- Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con D.G.R. Piemonte n. [Numero] del [Data] e regolarmente vigente;
- In data [Data], acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. [Numero], la Parte Proponente ha presentato formale istanza (Fase 1) volta a promuovere l'approvazione di una variante urbanistica parziale al vigente PRGC per l'immobile in oggetto, finalizzata alla riclassificazione urbanistica (ovvero al mutamento di destinazione d'uso o alla sanatoria di incongruenze pianificatorie) per il passaggio dalla previgente destinazione [Destinazione Previgente] alla nuova destinazione [Destinazione di Progetto];
- L'Ufficio Tecnico comunale, esperita l'istruttoria preliminare, ha accertato l'ammissibilità urbanistica della proposta, richiedendo formalmente alla Parte Proponente (Fase 2) la produzione della prescritta perizia tecnico-estimativa asseverata;
- In data [Data], prot. n. [Numero], la Parte Proponente ha depositato la perizia tecnico-estimativa, a firma del tecnico incaricato [Nome Tecnico], recante il calcolo analitico del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) ex art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. Piemonte n. 22-2974 del 29.02.2016 e s.m.i.;
- Il Responsabile del Procedimento ha validato la congruità del computo del Plusvalore immobiliare generato dalla variante, accertando formalmente che l'intervento prospettato rientra nelle fattispecie di esclusiva monetizzazione assoggettabili a **Procedura Semplificata**, in quanto non comporta cessioni materiali di aree per standard urbanistici, né l'esecuzione diretta di opere pubbliche a scomputo;
- La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. [Numero] del [Data], esaminata la relazione istruttoria conclusiva, ha accertato la sussistenza e la preminenza dell'interesse pubblico generale sotteso alla trasformazione urbanistica richiesta e ha conseguentemente autorizzato la stipula del presente Accordo Procedimentale in forma di scrittura privata non autenticata.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto dell'Accordo, Natura Giuridica e Durata

1. Le premesse narrative e gli allegati tecnici costituiscono parte integrante, sostanziale e inscindibile del presente Accordo.
2. Il presente Accordo è stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e ha natura di negozio giuridico di diritto pubblico a carattere endoprocedimentale. Esso ha per oggetto la disciplina puntuale degli oneri istruttori, delle tempistiche procedurali e delle obbligazioni patrimoniali (CSU) poste a carico della Parte Proponente, in vista dell'approvazione della variante al PRGC indicata in premessa.
3. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Accordo, limitandosi a regolare l'esclusiva monetizzazione perequativa, non esplica alcun effetto traslativo di diritti reali, né costitutivo di vincoli immobiliari opponibili a terzi, esauendo la propria funzione nella fissazione della condizione sospensiva propedeutica al rilascio del titolo edilizio.
4. Il termine di validità ed efficacia del presente Accordo è fissato in **anni 5 (cinque)** decorrenti dalla data della sua sottoscrizione. La sua efficacia cesserà di diritto, anche prima dello spirare di tale termine, con l'effettivo ed integrale incameramento delle somme dovute a titolo di CSU, ovvero a seguito di decadenza automatica per mancata approvazione consiliare della variante.
5. La Parte Proponente dà atto e documenta di aver già provveduto all'integrale versamento, in favore della Tesoreria Comunale, della somma di € **[Importo]** a titolo di diritti di segreteria e oneri di istruttoria procedimentale.

Art. 2 – Oneri istruttori, Progettuali e Impegni dell'Amministrazione

1. La Parte Proponente assume a proprio totale, esclusivo e incondizionato carico tutti gli oneri di natura tecnica, professionale e materiale che si renderanno necessari per l'elaborazione degli atti e la compiuta istruttoria della variante urbanistica (inclusa la predisposizione delle Norme Tecniche di Attuazione e della Relazione Geologico-Tecnica).
2. Competono parimenti alla Parte Proponente le incombenze e le spese relative alla redazione degli studi ambientali necessari per l'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o della relativa verifica di assoggettabilità, nonché le spese vive e i diritti per le pubblicazioni legali degli avvisi sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.P.) e sui quotidiani, sollevando integralmente l'Ente da qualsiasi onere finanziario verso i professionisti incaricati.
3. L'Amministrazione Comunale, subordinatamente alla verifica di regolarità e completezza di tutta la documentazione tecnica e amministrativa prescritta, si impegna a sottoporre formalmente la proposta di variante all'adozione da parte del Consiglio Comunale entro il termine di **90 giorni** decorrenti dal formale ricevimento degli elaborati definitivi.

Art. 3 – Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU), Condizione Sospensiva e Riserva di Ricalcolo

1. In rigorosa applicazione del principio perequativo, il Plusvalore immobiliare generato dalla variante è stato determinato in € **[Importo Plusvalore]**. Conseguentemente, il Contributo Straordinario di Urbanizzazione spettante al Comune (calcolato in misura pari al 50% del Plusvalore) è quantificato e concordato nella somma di € **[Importo CSU]**.
2. La Parte Proponente riconosce irrevocabilmente la debenza di tale somma e si obbliga a corrispondere l'importo di € **[Importo CSU]** in favore della Tesoreria Comunale in un'unica soluzione.

3. Le Parti convengono espressamente che l'integrale versamento del CSU, unitamente alle eventuali oblazioni sanzionatorie (ove previste per il rilascio di titoli in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001), costituisce condizione sospensiva, inderogabile e presupposto di efficacia essenziale per il rilascio del titolo edilizio (Permesso di Costruire) o per l'acquisizione di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). In difetto dell'intervenuto incasso, il titolo abilitativo non produrrà alcun effetto giuridico, inibendo in radice qualsivoglia trasformazione materiale dell'immobile.
4. Fermo restando quanto pattuito ai commi precedenti, l'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso la facoltà insindacabile di procedere al **ricalcolo analitico** del Contributo Straordinario di Urbanizzazione all'atto della formale presentazione dell'istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora, nelle more del procedimento, si registrino variazioni normative imperative, aggiornamenti dei Prezzari Regionali delle Opere Pubbliche o evidenti scostamenti in rialzo delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rispetto alla data di quantificazione originaria allegata alla proposta.

Art. 4 – Condizione Risolutiva, Tempi di Attuazione e Poteri di Autotutela

1. Il presente Accordo non vincola in alcun modo l'esercizio del potere discrezionale e sovrano di pianificazione del territorio spettante al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Qualora l'Organo consiliare deliberi la non approvazione della variante, il presente Accordo si intenderà automaticamente risolto e inefficace *ex tunc*. In tale evenienza, la Parte Proponente rinuncia sin d'ora a qualsivoglia pretesa risarcitoria o indennitaria, ivi compresa la corresponsione dell'indennizzo previsto dall'art. 11, comma 4, della Legge n. 241/1990.
2. Divenuta pienamente efficace la variante a seguito della sua formale pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.P.), la Parte Proponente si obbliga, entro il termine perentorio di **60 (sessanta) giorni**, a presentare al competente Sportello Unico la formale e completa istanza per il rilascio del titolo edilizio, provvedendo contestualmente all'integrale versamento delle somme dovute ai sensi del precedente articolo.
3. L'inutile decorso del termine perentorio fissato al comma 2 legittima l'Amministrazione comunale, previa formale diffida ad adempiere, ad avviare d'ufficio un nuovo procedimento di variante urbanistica finalizzato alla retrocessione dell'area e al ripristino della destinazione previgente (*status quo ante*), ponendo le relative spese tecnico-procedurali a esclusivo carico della parte inadempiente. Resta in ogni caso fermo e impregiudicato l'immediato e doveroso esercizio dei poteri repressivi e sanzionatori in materia di abusi edilizi, di cui al Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, spettanti all'Ente sul manufatto divenuto o rimasto privo di titolo.

Art. 5 – Tutela Antielusiva, Clausola di Subentro e Solidarietà Passiva

1. Le obbligazioni patrimoniali e procedurali assunte dalla Parte Proponente con il presente Accordo hanno natura di obbligazioni *propter rem* e seguono le sorti giuridiche dell'immobile. Nelle more della conclusione del procedimento amministrativo ed edilizio, nonché dell'integrale estinzione delle obbligazioni pecuniarie, la Parte Proponente si impegna a non cedere, alienare o gravare di diritti reali l'area di intervento senza aver previamente inserito nel rogito notarile traslativo un'espressa clausola di subentro in tutti gli oneri e obblighi discendenti dal presente Accordo.
2. L'avvenuta alienazione e il conseguente trasferimento degli obblighi devono essere formalmente comunicati all'Amministrazione comunale entro il termine perentorio di **30 (trenta) giorni** dalla stipula dell'atto traslativo, producendo contestualmente formale accettazione e accollo del debito procedimentale da parte del soggetto subentrante.
3. La Parte Proponente si obbliga a mantenere integralmente indenne l'Amministrazione da qualsivoglia pretesa sollevata da terzi aventi causa. In caso di omessa comunicazione della cessione o di mancata

sottoscrizione per espressa accettazione da parte del nuovo acquirente, la Parte Proponente originaria rimarrà obbligata in solido con quest'ultimo per il versamento del CSU e per l'adempimento di tutti gli oneri procedurali, precludendo in radice all'Ente il rilascio del titolo edilizio fino al totale saldo delle debenze.

Art. 6 – Controversie, Spese e Registrazione

1. Le Parti convengono che la cognizione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, validità, esecuzione, efficacia o risoluzione del presente Accordo è devoluta, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2) del Codice del Processo Amministrativo (D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104), alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo (T.A.R. Piemonte).
2. Il presente Accordo, avendo natura endoprocedimentale e costituendo scrittura privata non autenticata propedeutica all'emanazione di successivi provvedimenti amministrativi autorizzatori, è soggetto a registrazione fiscale solo in caso d'uso, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m.i.
3. Qualsiasi onere, tassa o spesa inerente e conseguente alla stipulazione e all'eventuale registrazione del presente atto si intende posta a totale ed esclusivo carico della Parte Proponente.

Art. 7 – Norme di rinvio e disposizioni finali

1. Le modificazioni o le integrazioni al presente Accordo sono da considerarsi nulle e prive di efficacia se non redatte per atto scritto, previa adozione dei necessari e speculari provvedimenti autorizzativi da parte degli Organi competenti dell'Amministrazione Comunale.
2. Per tutto quanto non espressamente pattuito e disciplinato nel presente atto, si fa espresso rinvio alle disposizioni imperative dettate dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), dalla Legge Urbanistica Regionale (L.R. Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.) e dal Regolamento Comunale per la determinazione del Contributo Straordinario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Carpignano Sesia, lì // _____

PER IL COMUNE DI CARPIGNANO SESIA

Il Responsabile del Servizio Tecnico

(Firma) _____

LA PARTE PROPONENTE (Firma) _____

ALLEGATO A2 – SCHEMA TIPO DI ACCORDO PROCEDIMENTALE (PROCEDURA ORDINARIA) EX ART. 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241

(Per l'approvazione di Variante Urbanistica Parziale al PRGC ex art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i. comportante la stipula di Convenzione Urbanistica per cessioni territoriali e/o opere a scomputo)

L'anno [Anno], il giorno [Giorno] del mese di [Mese], in Carpignano Sesia, presso la Sede Municipale.

TRA

Il **Comune di Carpignano Sesia** (C.F. e P.IVA [.....]), legalmente rappresentato ai fini della stipula del presente atto dal Responsabile del Servizio Tecnico / Segretario Comunale, [Titolo, Nome e Cognome], il quale interviene e agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. [Numero] del [Data], dichiarata immediatamente eseguibile (di seguito, per brevità, denominato "Comune");

E

Il Sig./La Sig.ra **[Nome e Cognome]**, nato/a a [Luogo] il [Data], C.F. [.....], residente in [Luogo], Via [Indirizzo], nella sua qualità di proprietario/a esclusivo/a (ovvero in qualità di legale rappresentante della Società [Nome Società] con sede legale in [Luogo], P.IVA [.....]) dell'area/immobile sito in **Carpignano Sesia**, Via [Indirizzo], censito al Catasto [Terreni/Fabbricati] al Foglio [n], Mappale/i [n] (di seguito, per brevità, denominato "Parte Proponente");

(Di seguito congiuntamente definiti "Le Parti")

PREMESSO CHE:

- Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con D.G.R. Piemonte n. [Numero] del [Data] e regolarmente vigente;
- In data [Data], acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. [Numero], la Parte Proponente ha presentato formale istanza (Fase 1) volta a promuovere l'approvazione di una variante urbanistica parziale al vigente PRGC per l'immobile in oggetto, finalizzata alla riclassificazione urbanistica [Destinazione di Progetto];
- L'Ufficio Tecnico comunale, esperita l'istruttoria preliminare, ha accertato l'ammissibilità urbanistica della proposta, richiedendo formalmente alla Parte Proponente (Fase 2) la produzione della prescritta perizia tecnico-estimativa asseverata;
- In data [Data], prot. n. [Numero], la Parte Proponente ha depositato la perizia tecnico-estimativa, recante il calcolo analitico del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. Piemonte n. 22-2974 del 29.02.2016 e s.m.i.;
- Il Responsabile del Procedimento ha validato la congruità del computo del Plusvalore immobiliare, accertando altresì che l'intervento prospettato rientra nelle fattispecie assoggettabili a **Procedura Ordinaria**, in quanto la trasformazione comporta la necessaria cessione all'Ente di aree da destinare a standard urbanistici (verde pubblico/parcheggi) e/o l'esecuzione diretta di opere pubbliche a scomputo;
- Tale circostanza rende indefettibile, a valle dell'approvazione consiliare della variante, la stipula per Atto Pubblico e la conseguente trascrizione nei Registri Immobiliari di un'apposita Convenzione Urbanistica attuativa;
- La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. [Numero] del [Data], ha accertato la sussistenza dell'interesse pubblico sotteso alla trasformazione urbanistica e ha autorizzato la stipula del presente Accordo Procedimentale in forma di scrittura privata non autenticata, al fine di vincolare i reciproci impegni endoprocedimentali.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto dell'Accordo, Natura Giuridica e Durata

1. Le premesse narrative e gli allegati tecnici costituiscono parte integrante, sostanziale e inscindibile del presente Accordo.
2. Il presente Accordo è stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e ha natura di negozio giuridico di diritto pubblico a carattere endoprocedimentale. Esso ha per oggetto la disciplina degli oneri istruttori, delle tempistiche procedurali e degli impegni patrimoniali e territoriali preordinati all'approvazione della variante al PRGC e alla successiva stipulazione della Convenzione Urbanistica definitiva.
3. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo non esplica alcun effetto traslativo di diritti reali, né costitutivo di servitù o vincoli immobiliari opponibili a terzi. L'effettivo trasferimento delle aree pubbliche e la costituzione delle garanzie fideiussorie saranno perentoriamente demandati alla successiva stipula dell'Atto Pubblico.
4. Il termine di validità ed efficacia del presente Accordo è fissato in **anni 5 (cinque)** decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, fatta salva l'intervenuta stipula della Convenzione Urbanistica (che assorbirà e sostituirà le presenti pattuizioni) o la decadenza automatica per mancata approvazione consiliare della variante.
5. La Parte Proponente dà atto e documenta di aver già provveduto all'integrale versamento della somma di € **[Importo]** a titolo di diritti di segreteria e oneri di istruttoria.

Art. 2 – Oneri istruttori, Progettazione delle Opere e Impegni dell'Amministrazione

1. La Parte Proponente assume a proprio totale, esclusivo e incondizionato carico tutti gli oneri di natura tecnica, professionale e materiale necessari per l'elaborazione degli atti di variante, ivi compresa la progettazione (minimo a livello definitivo) delle opere di urbanizzazione e delle aree standard oggetto di futura cessione al Comune.
2. Competono parimenti alla Parte Proponente le incombenze e le spese relative alla redazione degli studi ambientali (VAS), le indagini geologico-tecniche, nonché le spese vive e i diritti per le pubblicazioni legali sul B.U.R.P. e sui quotidiani.
3. L'Amministrazione Comunale, subordinatamente alla verifica di regolarità e completezza di tutta la documentazione tecnica prodotta, si impegna a sottoporre formalmente la proposta di variante all'adozione da parte del Consiglio Comunale entro il termine di **90 (novanta) giorni** decorrenti dal formale ricevimento degli elaborati definitivi validati.

Art. 3 – Contributo Straordinario, Cessioni Territoriali e Condizione Sospensiva

1. In rigorosa applicazione del principio perequativo, il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) spettante al Comune – calcolato nella misura fissa del 50% del Plusvalore immobiliare generato – è quantificato e concordato nella somma di € **[Importo CSU]**.
2. Oltre al riconoscimento del predetto debito, la Parte Proponente si obbliga sin d'ora, in via irrevocabile, a:
a) **cedere gratuitamente** e libere da pesi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli all'Amministrazione comunale le aree destinate a standard urbanistico, catastalmente individuate al Foglio [n], Mappale [n], per una superficie complessiva di mq [n];
b) realizzare a propria cura e spese le opere pubbliche correlate all'intervento (se previste) secondo le direttive tecniche impartite dall'Ente.

3. Le Parti convengono che la stipula per Atto Pubblico e la conseguente trascrizione nei Registri Immobiliari della Convenzione Urbanistica – all'interno della quale saranno puntualmente disciplinate le modalità di versamento del CSU (o eventuale scomputo), le tempistiche di cantierizzazione, la prestazione delle garanzie fideiussorie e il collaudo delle opere – costituisce condizione sospensiva e presupposto di efficacia inderogabile per il rilascio del titolo edilizio abilitante la trasformazione. In difetto della stipula e trascrizione della Convenzione, l'Amministrazione non rilascerà alcun titolo edilizio.
4. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere al ricalcolo analitico del Contributo Straordinario all'atto della stipula della Convenzione Urbanistica, qualora si registrino variazioni normative imperative, aggiornamenti dei Prezzari Regionali delle Opere Pubbliche o scostamenti delle quotazioni OMI rispetto alla data della quantificazione originaria.

Art. 4 – Condizione Risolutiva, Tempi di Attuazione e Poteri di Autotutela

1. **Riserva consiliare e decadenza:** Il presente Accordo non vincola in alcun modo l'esercizio del potere discrezionale e sovrano di pianificazione del territorio spettante al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Qualora l'Organo consiliare deliberi la non approvazione della variante urbanistica, il presente Accordo si intenderà automaticamente risolto e inefficace *ex tunc*. In tale evenienza, la Parte Proponente rinuncia sin d'ora a qualsivoglia pretesa risarcitoria o indennitaria, ivi compresa la corresponsione dell'indennizzo di cui all'art. 11, comma 4, della Legge n. 241/1990.
2. **Termini perentori di attuazione:** Divenuta pienamente efficace la variante a seguito della sua formale pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.P.), la Parte Proponente si obbliga, entro il termine perentorio di **90 (novanta) giorni**, a sottoscrivere per Atto Pubblico la Convenzione Urbanistica attuativa, producendo contestualmente le polizze fideiussorie (a prima richiesta e senza beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 c.c.) a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni pecuniarie e della realizzazione delle opere pubbliche.
3. **Autotutela e ripristino:** L'inutile decorso del termine perentorio fissato al comma 2 per la stipula della Convenzione legittima l'Amministrazione comunale, previa formale diffida ad adempiere, ad avviare d'ufficio un nuovo procedimento di variante urbanistica finalizzato alla retrocessione dell'area e al ripristino della classificazione previgente (*status quo ante*), ponendo le relative spese procedurali a esclusivo carico della parte inadempiente, fermi restando gli immediati poteri sanzionatori e repressivi di cui al D.P.R. n. 380/2001 in caso di abusi edilizi.

Art. 5 – Tutela Antielusiva, Clausola di Subentro e Solidarietà Passiva

1. Le obbligazioni assunte dalla Parte Proponente con il presente Accordo hanno natura di obbligazioni *propter rem*. Fino all'intervenuta stipula e trascrizione della definitiva Convenzione Urbanistica, la Parte Proponente si impegna a non cedere, alienare o gravare di diritti reali l'area di intervento senza aver previamente inserito nel rogito notarile traslativo un'espressa **clausola di subentro** in tutti gli oneri e obblighi, patrimoniali e territoriali, discendenti dal presente Accordo.
2. L'avvenuta alienazione e il conseguente trasferimento degli obblighi devono essere formalmente comunicati all'Amministrazione comunale entro il termine perentorio di **30 (trenta) giorni** dalla stipula dell'atto, producendo contestualmente formale accettazione e accollo del debito e degli impegni convenzionali da parte del soggetto subentrante.
3. La Parte Proponente si obbliga a mantenere integralmente indenne l'Amministrazione da qualsivoglia pretesa sollevata da terzi aventi causa. In caso di omessa comunicazione della cessione o di mancata sottoscrizione per espressa accettazione da parte del nuovo acquirente, la Parte Proponente originaria rimarrà **obbligata in solido** con quest'ultimo per il versamento del CSU, per la cessione delle aree e

per l'adempimento di tutti gli oneri procedurali, precludendo all'Ente la stipula della Convenzione e il conseguente rilascio dei titoli edilizi.

Art. 6 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. In considerazione della prevista cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) afferenti all'intervento di variante, la Parte Proponente, a massima e incondizionata tutela del patrimonio dell'Ente, dichiara espressamente e irrevocabilmente di rinunciare a qualsivoglia diritto di iscrizione di ipoteca legale, ai sensi dell'art. 2817 del Codice Civile, sui beni immobili oggetto di futura cessione e, in generale, sui beni di proprietà dell'Amministrazione comunale.
2. La Parte Proponente esonera conseguentemente e sin d'ora il competente Conservatore dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Territorio) dal procedere a iscrizioni d'ufficio ex art. 2834 c.c. in danno del Comune al momento della trascrizione degli atti traslativi, sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 7 – Controversie, Spese, Registrazione e Rinvio

1. La cognizione di qualsiasi controversia inerente all'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Accordo è devoluta, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2) del Codice del Processo Amministrativo (D.Lgs. n. 104/2010), alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo (T.A.R. Piemonte).
2. Il presente Accordo, costituendo scrittura privata non autenticata propedeutica all'emanazione di successivi atti e provvedimenti amministrativi, è soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
3. Qualsiasi onere, tassa o spesa, comprese quelle professionali, inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto e della successiva Convenzione Urbanistica notarile, si intendono poste a totale ed esclusivo carico della Parte Proponente.
4. Per tutto quanto non espressamente disciplinato, si fa rinvio alla Legge n. 241/1990, al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. Piemonte n. 56/1977 e s.m.i. e al Regolamento Comunale per la determinazione del Contributo Straordinario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Carpignano Sesia, lì // _____

PER IL COMUNE DI CARPIGNANO SESIA

Il Responsabile del Servizio Tecnico

(Firma) _____

LA PARTE PROPONENTE (Firma) _____