

ALLEGATO A**ALLE TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO COMUNALE PER
OGNI SINGOLO INTERVENTO****DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI
URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI**

CAPO I.	DISCIPLINA GENERALE	2
ART .01	Oggetto e ambito di applicazione	2
ART .02	Oneri di Urbanizzazione	2
ART .03	Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione	3
ART .04	Costo di costruzione	3
ART .05	Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.....	3
ART .06	Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza	4
ART .07	Contributi per gli interventi ricadenti in zona agricola	4
ART .08	Realizzazione di piscine o altri impianti sportivi ed interventi su immobili destinati ad attività sportiva	5
ART .09	Esenzioni.....	5
ART .10	Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori.....	6
ART .11	Modalità di pagamento.....	7
ART .12	Rateizzazione	7
ART .13	Restituzione del contributo di costruzione	8
CAPO II.	DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI	8
ART .14	Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	8
ART .15	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	9
ART .16	Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione	9
ART .17	Interventi di sistemazione ambientale	10
CAPO III.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	10
ART .18	Impianti di carburante	10
ART .19	Depositi di materiali a cielo aperto	11
ART. 19bis	Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	11
CAPO IV.	MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO	11
ART .20	Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione.	11
ART .21	Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione.	11
ART .22	Determinazione del valore di monetizzazione.....	12

CAPO I. DISCIPLINA GENERALE

ART .01 Oggetto e ambito di applicazione

1. Le presenti disposizioni forniscono indicazioni per le modalità di calcolo e di applicazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente e sulla base del vigente Regolamento Edilizio Intercomunale.
2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.
3. La segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 183, comma 2 lett. a) e b), della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
4. L'attività edilizia libera non è soggetta alla corresponsione di alcun contributo, fatta eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2, lett. a), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, nonché dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 136, comma 2, lett. g), per l'attuazione dei quali è dovuta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.
5. I mutamenti di destinazione d'uso, eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione,

ART .02 Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 62 della LR 65/2014, alle opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- Aumento delle superfici utili degli edifici (come definita dal Regolamento Edilizio);
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- Aumento del numero di unità immobiliari.

Sono comunque considerate trasformazioni che aumentano il carico urbanistico i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di autolavaggi, stazioni di servizio carburanti, e deposito materiali a cielo aperto per attività artigianali e altre attività all'aperto che determinano la trasformazione permanente del suolo;
- b) Realizzazione di opere pertinenziali (piscine, campi da tennis ect), con esclusione delle autorimesse legate da vincolo pertinenziale, se realizzate nei limiti dimensionali previsti dal Regolamento Urbanistico
- c) Campeggi e aree attrezzate

Si ha comunque incremento del carico urbanistico in caso di:

- interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, ove comportanti incremento del numero degli abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, , oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione (riferito ad attività commerciali e/o artigianali di servizio);
- interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero delle unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

- L'incremento del carico urbanistico in funzione di interventi comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione deve intendersi

ART .03 Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 162 del Regolamento edilizio, l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolato moltiplicando i costi base di cui alle tabelle vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo per il volume virtuale (ovvero moltiplicando la SUL per 3 – gli interventi residenziali- o per 3,50 – gli interventi non residenziali), in caso di intervento su edifici a destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale, o per la SUL (superficie utile lorda), nel caso di destinazione artigianale, industriale, commerciale all'ingrosso.

Con riferimento alla tipologia degli interventi per il calcolo del volume virtuale, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.134, comma 1 lett. a), dal volume, o dalla SUL, del nuovo edificio;
- b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1 lett. f), dal volume, o dalla complessiva generata con l'insieme sistematico di interventi edilizi;
- c) per le addizioni volumetriche, dal volume o dalla **SUL** oggetto di ampliamento;
- d) per gli interventi pertinenziali, dal volume o dalla **SUL**, oggetto di ampliamento;
- e) per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso soggetti al pagamento degli oneri, dal volume o dalla **SUL** oggetto di intervento;
- f) per gli interventi comportanti aumento delle superfici utili degli immobili, o un incremento di superficie utile abitabile, dal volume o dalla **SUL** dei locali oggetto di intervento, con le tariffe previste per il singolo intervento.
- g) per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o dalla **SUL** delle nuove unità immobiliari con le tariffe previste per il singolo intervento, con le seguenti specificazioni:
 - nel caso di frazionamento di immobili, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende, per gli immobili a destinazione residenziale, quella dove è già presente la cucina, e per gli immobili ad uso non residenziale si intende quella dove sono presenti l'ingresso o i servizi esistenti;
 - nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente saranno soggette a contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno il volume maggiore.
- h) per gli interventi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), dal volume interessato dall'intervento.

ART .04 Costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione è dovuto all'ente in relazione all'attività edilizia svolta sul territorio nei casi disciplinati dalla legge in materia e comunque, salvo specifiche esenzioni, in tutti i casi di nuova costruzione, ristrutturazioni urbanistiche e ristrutturazioni edilizie.

Il costo di costruzione – in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi - è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) , determinata dall'ISTAT. I relativi aggiornamenti si applicano alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente, sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice.

Il costo di costruzione è dovuto anche per quelle parti di edificio che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi, non costituiscono volume o lo costituiscono solo in quota parte.

ART .05 Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione

Le percentuali di applicazione ed il costo al mq (o mc) sono individuati nell'allegata tabella

Per gli interventi su immobili con destinazione residenziale, commerciale e turistico ricettivo il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M.10.05.1977.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e di ripristino di edifici crollati di cui all'art. 134, comma 1, lett. i), su tutte le superfici dell'edificio, applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione ;
- b) per le addizioni volumetriche, sulla nuova porzione di edificio (la percentuale di incidenza viene però calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio), applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione ;
- c) per gli interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari derivate;
- d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e per gli interventi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), su tutte le superfici oggetto di intervento (la percentuale di incidenza viene però calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio), applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione.

ART .06 Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, è dovuta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, mentre non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione.

Quanto previsto nel punto precedente si applica anche agli interventi relativi a costruzioni e impianti destinati ad attività di commercio all'ingrosso, in quanto assimilabili ad attività industriali od artigianali.

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche è dovuta la corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 184 della Legge, nonché il contributo sul costo di costruzione

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali e direzionali è dovuta la corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 184 della Legge, nonché il contributo sul costo di costruzione.

ART .07 Contributi per gli interventi ricadenti in zona agricola

Ai fini della determinazione degli oneri concessori per interventi realizzati nelle zone agricole da soggetti non iscritti negli albi provinciali, sono utilizzati gli importi indicati nelle tabelle allegate

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali le cui aree di pertinenza abbiano dimensioni inferiori a 1 ettaro, il proprietario, in luogo della convenzione o dell'atto d'obbligo indicate nell'art. 83 della Legge, è tenuto al versamento dei cosiddetti "Oneri verdi" ai sensi dell'art. 5ter della legge regionale n. 64/1995 e ss.mm.ii..

Tali oneri sono finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, e sono stabiliti in misura non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione, in relazione alla destinazione d'uso richiesta, qualora il mutamento della destinazione d'uso interessi edifici rurali.

I suddetti oneri sono stabiliti in misura pari alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Qualora il cambio di destinazione d'uso agricola interessi edifici rurali aventi aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a 1 ettaro, in luogo del pagamento dei c.d. oneri verdi, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Con il termine "Sistemazione ambientale", si intende l'insieme degli interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico - architettonico del territorio extra-urbano, che di volta in volta potranno essere realizzati in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'intervento proposto, al fine di garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.

Nel caso le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri verdi da corrispondere, è dovuta al comune la differenza.

Gli oneri verdi e gli impegni assunti sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

La disciplina degli interventi di sistemazione ambientale è attualmente contenuta nella Legge, e fino all'approvazione del nuovo regolamento regionale, nell'art. 12 del Regolamento di attuazione del territorio rurale D.P.G.R. del 9 febbraio 2007, n. 5/R.

La procedura atta ad ottenere lo scomputo degli oneri verdi è definita al successivo articolo 17.

ART .08 Realizzazione di piscine o altri impianti sportivi ed interventi su immobili destinati ad attività sportiva

La realizzazione di piscine ad uso privato non sportivo comporta la corresponsione del solo contributo sul Costo di Costruzione, determinato moltiplicando la superficie oggetto di trasformazione (intendendo la somma della superficie della piscina e dell'area pavimentata) per il costo unitario di produzione indicato in tabella ridotto del 50%; al prodotto della superficie per il suddetto costo unitario di produzione (ridotto al 50%), verranno applicate le aliquote delle rispettive destinazioni con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza.

Anche gli impianti sportivi (campi da calcio, campi da tennis ecc.) realizzati da soggetti privati, sono assoggettati al pagamento del solo costo di costruzione, determinato moltiplicando la superficie dell'impianto per il costo unitario di produzione ridotto al 50% ed applicando a tale prodotto la percentuale di riferimento dell'immobile di cui costituisce pertinenza.

Resta confermato che per la realizzazione di volumetrie o aumenti di volume relativi ad attrezzature sportive, si applicano gli oneri relativi al turistico-commerciale-direzionale; per la ristrutturazione si procederà in modo analogo, sempre facendo riferimento alla suddetta tabella.

Per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es. casa del custode) o commerciale (es. ristoranti, locali di svago, bar) saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni compresa la quota del costo di costruzione.

ART .09 Esenzioni

Il contributo di cui all'art. 183 della LR 65/2014, non è dovuto nei seguenti nei casi disciplinati dalla stessa legge che si riportano di seguito

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa, in questo caso, stipula di apposita convenzione con il comune che ne assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
- e) per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 per le esigenze dei disabili;
- f) per la realizzazione degli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 118 della Legge, fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzioni per le quali si applica quanto previsto dall'art. 6 del presente regolamento;

Inoltre la sola quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento della superficie utile persistente, di edifici unifamiliari, intendendosi per tali gli edifici unitari nella

loro interezza, dalla fondazione alla copertura, anche se con servizi, garage, parcheggi, muri laterali a comune

- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
- e) per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- f) per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni e impianti destinati ad attività di commercio all'ingrosso, in quanto assimilabili ad attività industriali od artigianali.
- g) per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 117 della Legge, in quanto il contributo è commisurato alla sola quota di cui all'art. 184 (oneri di urbanizzazione) ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a) e comma 12, della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- h) per gli interventi relative ad attività artigianali, industriali e commercio all'ingrosso.
- i) Per gli interventi di cui all'art. 135 della Legge, con esclusione degli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e degli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) e e), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
- j) Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2 lettera a) nel caso di frazionamento di U.I. esistenti (in quanto in questo caso è dovuto il solo contributo per gli oneri di urbanizzazione)

Sono, infine, esenti dal pagamento del contributo commisurato alla quota degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria, gli interventi da eseguirsi nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale. In tali casi le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a cura dei privati proponenti, previa approvazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART .10 Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori

La disciplina normativa delle varianti in corso d'opera è contenuta nell'art. 143 della Legge Regionale.

Le varianti in corso d'opera, partecipano al pagamento del contributo concessorio esclusivamente per l'eventuale maggiore volume, superficie, superficie utile e numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso rispetto agli atti originari.

L'eventuale congruaggio del contributo di cui all'art. 183 della Legge, determinato applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 149, comma 1 (*rectius* ultimazione dei lavori) e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Qualora i lavori non siano ultimati entro i termini di validità del titolo originario, salvo eventuali proroghe ove ne ricorrano i presupposti, l'avente titolo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA) concernente la parte non ultimata, e dovranno essere corrisposti gli oneri di concessione (urbanizzazione più costo di costruzione) determinati sulla base delle tabelle vigenti al momento della presentazione del titolo che ne riabilita la prosecuzione

In caso di rinuncia all'intervento o di decadenza del permesso di costruire, il contributo versato verrà restituito dietro formale richiesta, laddove ne ricorrano i presupposti.

ART .11 Modalità di pagamento

Nel caso di permesso a costruire, il contributo di cui all'art. 183 della Legge è calcolato dall'ufficio competente all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire ed è comunicato agli interessati contestualmente alla comunicazione dell'istruttoria positiva del titolo abilitativo.

Il contributo di cui sopra è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, il contributo di cui all'art. 183 è calcolato dal progettista abilitato ed è corrisposto al comune al momento della presentazione delle stesse. Se la valutazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio.

In caso di incremento dei carichi urbanistici legati al mutamento della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione è dovuta:

- a) Al momento della presentazione della SCIA, nei casi di cui all'art. 135, comma 1 lett.b);
- b) Al momento della trasmissione della comunicazione nei casi di cui all'art. 136, comma 2, lett. g);
- c) A far data dall'intervenuto mutamento nei casi diversi alle lettere a) e b), ed è accompagnata dall'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata.

Il mancato versamento dei contributi nei termini di cui al presente articolo, comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 192 della Legge.

Decorso inutilmente il termine ultimo stabilito dall'art. 192, comma 1, lett. c), senza che sia intervenuta alcuna comunicazione da parte degli interessati (es. rinuncia esecuzione interventi),

l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Il contributo di cui all'art. 183 della Legge è corrisposto per l'importo complessivo al momento del ritiro del permesso di costruire o all'atto di presentazione della SCIA o della comunicazione di attività edilizia libera.

Il contributo di cui sopra può essere rateizzato secondo le modalità specificate all'art. 164 e 165 del Regolamento Edilizio, che si riportano successivo articolo 12.

ART .12 Rateizzazione

In conformità all'art. 164 e 165 de Regolamento Edilizio è' ammessa la rateizzazione del contributo di cui all'art. 183 della Legge Regionale 65/2014 (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) rateizzato fino a 4 (quattro) rate semestrali e per i soli importi superiori ad € 2.500,00, con le seguenti modalità:

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE

- *all'atto del rilascio atto del rilascio del Permesso di Costruire o all'atto di presentazione della SCIA o CILA: 40% dell'importo dovuto;*
- *la rimanente quota pari al 60%, in tre rate trimestrali a 6, 12 e 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire o di presentazione della SCIA o CILA ;*

b) COSTO DI COSTRUZIONE

- *all'atto del del rilascio del Permesso di Costruire o all'atto di presentazione della SCIA: 40% dell'importo dovuto;*
- *la rimanente quota pari al 60%, a 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire o di presentazione della SCIA;*

c) In tutti i casi di rateizzazione, prima del rilascio del titolo abilitativo e alla presentazione della SCIA o CILA, unitamente alla quietanza relativa al pagamento della prima rata, dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria da parte di primaria compagnia di assicurazione oppure di istituto di credito dell'importo delle restanti rate, maggiorata del 40% per eventuali penali previsti dalla vigente legislazione conseguenti a ritardato pagamento, con validità di 18 mesi e devono avere le seguenti caratteristiche:

- Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate;
- Le polizze assicurative o le fidejussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito.

Al titolare del titolo abilitativo spetta l'obbligo di presentazione delle ricevute delle rate pagate al fine della loro registrazione e dell'adozione dei conseguenti provvedimenti, allo stesso titolare è data la possibilità di pagamento

Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentono l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applicano le sanzioni di cui all'art. 192 della Legge.

ART .13 Restituzione del contributo di costruzione

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

L'art. 165 del Regolamento Edilizio disciplina le modalità di rimborso al contribuente, di seguito riportato:

1. E' ammissibile la restituzione del contributo di costruzione corrisposto nei seguenti casi:

- a. errato auto-calcolo del contributo dovuto in caso di presentazione di SCIA;*
- b. mancata comunicazione di inizio dei lavori nei tempi assegnati nel permesso di costruire rilasciato, con decadenza del permesso di costruire;*
- c. mancata realizzazione delle opere previste in progetto, senza attivazione alcuna del processo costruttivo assentito;*
- d. varianti in corso d'opera, o di fine lavori, che hanno portato ad una realizzazione diversa dell'intervento rispetto a quanto previsto nel progetto assentito.*

2. Qualora ricorrano una delle suddette situazioni il titolare del titolo abilitativo ha la facoltà di richiedere la restituzioni delle maggiori somme corrisposte e non dovute, oppure non più dovute per la mancata realizzazione dell'intervento entro i 5 anni successivi dalla data del rilascio del titolo abilitativo o dalla data di presentazione della SCIA o della CILA

In questo caso alle somme da restituire dovranno essere scalati gli importi dovuti per l'istruttoria.

3. Ad oggi tali importi, che potranno essere aggiornati con successivo atto di giunta, i ammontano a:

- 1. €. 200,00 se il contributo da restituire è riferito ai soli oneri di urbanizzazione*
- 2. €. 150,00 se il contributo da restituire è riferito a solo costo di costruzione*
- 3. €. 300,00 se il contributo da restituire è riferito sia agli oneri di urbanizzazione, che al costo di costruzione*

4. Non si procederà al rimborso qualora il valore del contributo da restituire sia uguale o inferiore agli importi da scalare.

CAPO II. DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI

ART .14 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a cura dei privati proponenti. In tale caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

Nell'ambito dei piani attuativi di cui al titolo V, Capo II della Legge, dei progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62, comma 5 della Legge, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1 lett. c) del D.Lgs 163/82006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è effettuata dal titolare del permesso di costruire. In tali casi la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

La realizzazione delle suddette opere all'interno di piani urbanistici attuativi o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle apposite norme tecniche redatte dall'ufficio comunale e in conformità al capitolato speciale in esse richiamato

All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.

Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

ART .15 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo di realizzazione delle opere, determinato in applicazione del prezziario ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Pistoia, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezziari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo è decurtato della percentuale media di ribasso offerto al comune da imprese aggiudicatrici della esecuzione di opere similari negli ultimi 12 mesi.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione realizzate deve risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi e verrà accertato dall'ufficio comunale competente.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, rilevano ai fini della quantificazione della spesa realmente sostenuta dal Soggetto Attuatore e diventano parametro di riferimento per la verifica dell'assolvimento degli obblighi finanziari dovuti a titolo di contributo concessorio.

Qualora il costo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Qualora l'importo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere al Comune la differenza a titolo di conguaglio.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore, nei termini o con le modalità indicate nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo darà luogo all'incameramento delle somme garantite con la polizza o la cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate e non darà diritto allo scomputo.

ART .16 Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione

L'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare del permesso di costruire è garantita mediante polizza fideiussoria, da allegare alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, prodotta prima del rilascio del permesso medesimo.

La fideiussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 30% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

ART .17 Interventi di sistemazione ambientale

A scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 83, comma 4, della L.R. 65/2014 ai fini del rilascio del permesso di costruire, è facoltà dell'interessato (c.d. Soggetto Attuatore) obbligarsi a realizzare interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Al fine di ottenere lo scomputo di cui al punto precedente, il soggetto interessato deve corredare la richiesta del titolo abilitativo:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali (nello specifico, da una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche), nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;
- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile del Servizio competente, che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Acquisito il parere di congruità, la Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto deliberativo all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di sistemazione ambientale.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire nei dieci anni successivi la stipula della convenzione/atto unilaterale d'obbligo gli interventi di sistemazione ambientale ivi previsti;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti maggiorati del 30%.
- Produrre specifica

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta ad avvenuta dimostrazione delle realizzazioni a perfetta regola d'arte degli interventi previsti.

Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto in convenzione/atto unilaterale d'obbligo, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

CAPO III. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART .18 Impianti di carburante

Il contributo per interventi relativi ad impianti di distribuzione carburanti su aree private è calcolato facendo riferimento alle tabelle relative alle attività commerciali, a prescindere dall'utilizzo specifico delle singole superfici.

Ai fini della determinazione del contributo le aree destinate all'erogazione del carburante sono calcolate applicando alla superficie i valori indicati nelle tabelle per le attività commerciali all'ingrosso ridotte al 30%.

ART .19 Depositi di materiali a cielo aperto

Il contributo per i depositi di materiale a cielo aperto è calcolato facendo riferimento alle tabelle relative al tipo di attività (commerciale o industriale/artigianale) esercitata, con una riduzione del 30%. Le eventuali volumetrie da realizzarsi per la tipologia di attività saranno computate al 100%.

ART. 19bis Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

I valori stabiliti dalle tabelle per il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si applicano nel caso in cui il medesimo intervento non preveda contestualmente cambi di destinazione d'uso o aumento del carico urbanistico (cioè aumento delle unità abitative e/o commerciali o direzionali).

Nel caso in cui l'intervento preveda contestualmente cambi di destinazione d'uso o aumento del carico urbanistico, si applica il valore stabilito per gli interventi di sostituzione edilizia.

CAPO IV. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO

ART .20 Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione.

Le classificazione delle aree a parcheggio sono definite in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali sono definite dal regolamento Urbanistico:

- parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).
- parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

Le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di ml.2,20x5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio. Per la verifica del parametro definito dal Regolamento Urbanistico , devono essere convertite le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo privato, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti dai successivi articoli

ART .21 Condizioni per l'accoglimento della richiesta di monetizzazione.

Si definisce monetizzazione dello standard, il versamento all'Amministrazione Comunale di un importo alternativo alla cessione delle aree dovute ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e alla realizzazione diretta delle opere disposta, nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica

La richiesta di monetizzazione in luogo della realizzazione dello standard previsto dalle norme, può essere avanzata coesistendo ambedue le seguenti condizioni:

- 1) Dimostrazione dell'indisponibilità di aree atte alla realizzazione dello standard per inidoneità morfologica, funzionale o manutentiva delle stesse o per ragioni di salvaguardia, quali il rispetto delle preesistenze storiche, dei sistemi ambientali o degli elementi dell'identità territoriale.
- 2) Presenza delle seguenti zone territoriali omogenee:
 - Zone A di Conservazione Ambientale
 - Zone B di Completamento.
 - Zone D – Attività produttive

Indipendentemente dalla zona omogenea di appartenenza, sono comunque esclusi dall'ammissibilità della monetizzazione gli strumenti attuativi riferiti ad insediamenti di nuova realizzazione in aree di espansione.

L'istanza di monetizzazione in luogo della cessione ed attuazione delle aree a standard dovrà essere presentata dagli aventi titolo contestualmente alla proposta di piano attuativo o del titolo edilizio,

motivando mediante adeguata documentazione scritta, cartografica e fotografica la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1.

ART .22 Determinazione del valore di monetizzazione

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da destinare a standards pubblici è invece pari al costo di acquisizione delle aree.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento alla determinazione n 583 del 29/11/2009 aggiornati ad oggi, con cui sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili ai fini ICI,

Da ciò, prendendo dei valori medi sulle diverse aree, vengono determinati i valori riportati nelle seguenti tabelle:

Valori medi aggiornati

VALORE MEDIO della zona B (che si prende a riferimento anche per le zone A)

rivalutato a Novembre 2015 €/mq 62,00

VALORE MEDIO della zona D rivalutato a novembre 2015 €/mq 39,00

Costo Medio Parcheggio €/mq 25,00

Valore totale parcheggio

Zona A e B mq 25 x (62,00+25,00)= € 2.175,00

Zona D mq 25 x (39,00+25,00) € 1.600,00