



COMUNE DI PIANEZZA
Settore Territorio
Ufficio Edilizia Privata



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

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 3 RIFERIMENTI TEMPORALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

ART. 4 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 6 MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZIO

ART. 6 bis CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

ART. 7 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART.8 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA ED
INDOTTA

ART. 9 ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI
COSTRUZIONE

ART. 11 CRITERI SPECIFICI DI CALCOLO

ART. 12 RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI

ART. 13 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI LOCALI POSTI AI PIANI SOTTOTETTO

ART. 14 COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 15 RIMBORSO DI SOMME PAGATE

ART. 16 AZIONI VOLTE AD INCENTIVARE L'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 17 FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE

ART. 18 TABELLE COMUNALI PER CONTEGGIO ONERI CONCESSORI

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

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

Il contributo di costruzione risulta essere ridotto o del tutto esentato secondo la casistica di cui all'art. 17, (v. co 4 bis, introdotto dal D.L. 133/2014) del D.P.R. 6 giugno 2001 ,n. 380 e s.m.i., nonché in funzione dei seguenti interventi:

- a) Realizzazione box auto ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- b) Per interventi di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- a) Interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- b) Interventi edilizi di cui alla Legge 8 aprile 1962, n. 167, limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- c) Interventi edilizi inerenti attività produttive, industriali ed artigianali, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di realizzazione di superfici e volumi esclusi dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18 del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per gli immobili a destinazione produttiva, industriale ed artigianale, per i quali il contributo non è dovuto in funzione di quanto disposto al comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

ART. 3 RIFERIMENTI TEMPORALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

I contributi di costruzione di cui al succitato paragrafo vengono determinati ad istruttoria definita con riferimento ai procedimenti relativi al Permessi di Costruire (P.C.), Denuncia di

Inizio Attività (D.I.A. in sostituzione al P. C.) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.

ART. 4

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive (industriali artigianali), commerciali, turistico ricettive e direzionali, sono determinati a cura del Comune, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e delle relative leggi e disposizioni regionali, sulla base di importi e coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 5

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

Per quanto riguarda interventi di nuova realizzazione a destinazione residenziale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. 10 maggio 1977, n. 801 e delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con disposizioni Regionali, nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali.

Per quanto riguarda interventi su immobili esistenti, con l'esclusione di opere volte alla totale demolizione e ricostruzione, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante l'applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo redatto da parte del tecnico progettista.

Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale, l'importo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante l'applicazione all'importo del costo di costruzione, determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:

4%	edifici a destinazione turistico-ricettiva
6%	edifici a destinazione commerciale
dal 7% all'8%	edifici a carattere direzionale.

Gli importi di cui al presente comma saranno aggiornati annualmente a cura del Comune sulla base di indici ISTAT.

Nel caso in cui risultino importi unitari inferiori, il computo metrico estimativo dovrà contenere la puntuale dimostrazione di tutte le voci e dei relativi importi e dovrà essere redatto un ulteriore computo metrico estimativo, a consuntivo delle realizzazioni delle opere, ovvero prodotta una dichiarazione di rispondenza di quanto realizzato (caratteristiche dei materiali, quantità, etc...) al computo iniziale.

ART. 6 MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZIO

Qualora sia richiesta la monetizzazione di aree a servizi, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dal Piano Regolatore e/o da specifiche leggi, la quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune, verrà determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunicato formalmente ai soggetti interessati.

La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come al comma precedente, dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire, o dell'inizio dei lavori per interventi assoggettati a procedura di D.I.A. o S.C.I.A.

Il valore da assumere per la monetizzazione delle aree a servizio, viene desunto da relazione peritale.

Per il conteggio dello standard urbanistico dovuto per i fabbricati ad uso produttivo nel caso di interventi di ampliamento, viene applicato il calcolo di proporzionalità relativo all'aumento della superficie utile lorda (s.u.l.) e precisamente, in conformità al punto 2) comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sarà applicata la percentuale del 10% al calcolo percentuale secondo il quale la superficie fondiaria da cedere a standard è proporzionale alla superficie fondiaria totale tanto quanto la s.u.l. in ampliamento è proporzionale alla s.u.l. massima ammissibile per quel lotto.

ART. 6 bis CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Il Contributo Straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree. Per le modalità di calcolo si demanda all'allegato 1 del presente regolamento, nonché alla Deliberazione della Giunta Regionale 22-2974 del 29.02.2016 come modificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666.

ART. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, diritti di segreteria ed eventuale valore di monetizzazione, deve essere corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'inizio dei lavori per interventi assoggettati a procedura di D.I.A. o S.C.I.A.

Su specifica richiesta da parte del soggetto istante gli importi relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, possono essere rateizzati secondo il seguente schema:

OO. UU. 1° e 2°:	50%	prima del rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della D.I.A. o S.C.I.A.
	50%	entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della D.I.A. o S.C.I.A.
Costo di Costruzione:	50%	prima del rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di inizio lavori per interventi soggetti a D.I.A. o S.C.I.A.
	50%	entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di inizio lavori per interventi soggetti a D.I.A. o S.C.I.A.

Per le somme rateizzate e non versate prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della data di inizio dei lavori per gli interventi soggetti a D.I.A. o S.C.I.A., il soggetto istante dovrà provvedere alla presentazione di idonea polizza fidejussoria bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse collettivo – ISVAP), di importo pari a quello della somma delle rate dovute.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di accettare o rifiutare, con motivate determinazioni, la richiesta di rateizzazione, nonché di disporre differenti forme di rateizzazione.

Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione dovuto o delle singole rate entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e il mancato versamento delle sanzioni comporterà l'escussione della fidejussione.

Art. 8

DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA ED INDOTTA

Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate dall'articolo 51 della L.R. 5 dicembre 1977 n°56 e dall'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Opere di urbanizzazione primaria :

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento;
- l) infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mercati di quartiere;
- c) delegazioni comunali;
- d) chiese e altri edifici religiosi;
- e) impianti sportivi di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali;
- h) attrezzature sanitarie comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Opere di urbanizzazione indotta:

- a) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 9

ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel caso di interventi di nuova costruzione, il titolare del permesso è tenuto, fatto comunque salvo il versamento del contributo di costruzione ai sensi del presente regolamento, alla realizzazione, a propria cura e spese, del marciapiede immediatamente antistante il lotto fondiario.

Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento nei limiti delle normative di settore.

L'attuazione delle aree di intervento, soggetta a permesso di costruire convenzionato, comporta l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate dal Comune.

Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità di cui al successivo art. 7.

La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra le parti private ed il Comune di Pianezza, ed a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, i titolari di permesso di costruire o di piano urbanistico sono tenuti a produrre fidejussione bancaria o assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello richiesto dal Comune calcolato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

Al momento dell'ultimazione dei lavori, e comunque prima del collaudo delle opere da parte del Comune, dovrà essere prodotta la contabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse; il collaudo delle opere è eseguito dal Comune con oneri a carico dei privati (opere realizzate da imprese e da privati).

Nel caso avvenga la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:

- ☐ costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
- ☐ costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
- ☐ costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune in relazione a lotti non ancora interamente realizzati.

Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

Art. 10
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato si deve fare riferimento al Prezziario delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Torino ovvero dalla C.C.I.A.A. di Milano.

I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato.

Art. 11

CRITERI SPECIFICI DI CALCOLO

Fermo restando quanto disposto dall'art. 48, comma 1, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- produttiva, industriale o artigianale;
- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- agricola;

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

Nei soli casi di primo insediamento, per tutti gli interventi ricadenti nell'ambito della categoria produttiva, industriale o artigianale, dovrà essere comunicato al Comune e si darà luogo al conguaglio degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per il tipo di attività indicato in progetto e quello calcolato per il tipo di attività effettivamente insediato.

I mutamenti di destinazione d'uso rientranti nell'ambito definito dall'art. 48, comma 1, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., (ferma restando la compatibilità urbanistica della nuova destinazione d'uso) sono gratuiti.

Gli interventi attinenti manufatti edificati o depositi o attività ricreative e sportive all'aperto a titolo temporaneo sono soggetti al versamento di un contributo pari al 10% dell'importo del contributo di costruzione per ogni anno di permanenza e fino alla concorrenza massima del 100% degli oneri di urbanizzazione medesimi.

Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. per le opere ancora da realizzare che risultano soggette alla corresponsione di una ulteriore quota del contributo di costruzione pari alla differenza tra il contributo determinato al momento del rilascio del nuovo permesso (o presentazione di D.I.A. o S.C.I.A.) e quello determinato al momento del rilascio del permesso originario.

Il rilascio di permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione in misura doppia. Qualora la tipologia di opere in sanatoria non incida su specifici parametri urbanistici la sanzione verrà conteggiata mediante il contributo commisurato al costo di costruzione in misura doppia, applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione. L'importo relativo alla sanzione non potrà mai essere inferiore alla misura di € 516,00

Le opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività che comportino interventi di ristrutturazione, ovvero, che determinino, per qualsivoglia ragione, un incremento di S.U.L., sono soggette alla corresponsione del contributo di costruzione.

Riconosciuto che le strutture socio-assistenziali-sanitarie rivestono interesse collettivo, qualora le medesime risultino convenzionate con il Comune di Pianezza, (prevedendo vantaggi di tipo occupazionale, tariffe agevolate e/o priorità a favore di residenti, etc...) potrà trovare applicazione una riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino all' 80%, da stabilirsi in sede di approvazione della convenzione.

Riconosciuto, inoltre, che anche le attività produttive rivestono interesse collettivo, qualora le medesime risultino convenzionate con il Comune di Pianezza, prevedendo vantaggi di tipo occupazionale, nonché le associazioni sportive, se convenzionate, prevedendo vantaggi di tipo tariffario e/o priorità a favore di residenti, etc..., potrà trovare applicazione, sino al 31 dicembre 2021, una riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 60%, da stabilirsi in sede di approvazione della convenzione.

Nel procedere al conteggio degli oneri di urbanizzazione per edifici a destinazione residenziale, il calcolo relativo alla cubatura viene determinato in base alla S.U.L. ed alla relativa altezza del fabbricato conteggiato secondo la metodologia "vuoto per pieno", ossia, all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Art. 12

RECUPERO FUNZIONALE DI RUSTICI

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di recupero funzionale dei rustici, ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003 n° 9, comporta la corresponsione del contributo

commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base degli elenchi prezzi di cui all'art. 10 del presente Regolamento.

Il contributo di cui al precedente comma 2 è ridotto nella misura del 70%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unità immobiliare preesistente.

Art. 13

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI LOCALI POSTI AI PIANI SOTTOTETTO

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi inerenti il recupero per fini abitativi di locali posti ai piani sottotetto ai sensi della Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 21, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al successivo comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale resa abitativa, ossia la S.L.P. Resa abitabile per un'altezza di m. 3,00, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello di cui al D. M. 10 maggio 1977, n. 801, assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

Il contributo di cui al precedente comma 2 è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente il permesso di costruire provveda, contestualmente al rilascio del medesimo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano ampliamento di un'unità immobiliare preesistente.

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 14

COMUNICAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune (Settore Territorio – Ufficio Edilizia Privata) e comunicato formalmente ai soggetti interessati.

Trascorsi 180 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrispondersi in un'unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce può essere definito con archiviazione, previo avviso all'interessato, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria, nel qual caso si procederà alla riscossione coattiva nelle forme di legge.

Art. 15

Rimborso di somme pagate.

Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.

Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.

Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.

Art. 16

AZIONI VOLTE AD INCENTIVARE L'ATTIVITA' EDILIZIA

Al fine di svolgere azione di contrasto per l'attuale crisi finanziaria interessante il comparto edile, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di rinviare l'aggiornamento delle tabelle concernenti gli oneri di urbanizzazione, nonché gli importi previsti per la determinazione del costo di costruzione, per quanto concerne le nuove realizzazioni, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In adeguamento alla norma introdotta dal D.L. 133/2014, convertito in Legge 167/2014 che ha aggiunto all'art. 17 del DPR 380/01 il comma 4bis, si applica, nei casi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, condizione adeguatamente documentata, una riduzione agli oneri di urbanizzazione del 50% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

Ai fine della valorizzazione dei fabbricati ricadenti nel Centro Storico, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 60%.

Per le attività di tipo terziario, insediate o da insediare in centro storico, qualora le medesime risultino di particolare beneficio per la collettività, potrà trovare applicazione una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 90% da stabilirsi in sede di convenzionamento con il Comune.

ART. 17

FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento sostituisce ogni disposizione precedente in materia ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.

Il presente Regolamento non si applica ai permessi di costruire ed alle Denunce di Inizio Attività e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutto o di parte dei contributi di costruzione dovuti.

ART. 18

TABELLE COMUNALI PER CONTEGGIO ONERI CONCESSORI

Si allegano di seguito le tabelle per il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (OO.UU. 1° e 2°), divise per tipologia di destinazione d'uso, approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 20/02/2008.

TABELLA OO.UU. 1° e 2° FABBRICATI RESIDENZIALI

	PARAMETRI		COSTO SINTETICO		COSTO PER MC DI COSTRUZIONE		TABELLA (C)
	OO.UU. PRIMARIA (1)	OO.UU. SECONDARIA (2)	OO.UU. PRIMARIA (3)	OO.UU. SECONDARIA (4)	OO.UU. PRIMARIA (5)	OO.UU. SECONDARIA (6)	
A) Aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.							
INTERNE AL CENTRO STORICO							
Interventi limitati al solo restauro conservativo e/o miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5	€/mc 11,89	€/mc 17,03	€/mc 5,94	€/mc 8,51	€/mc 14,45
Interventi non limitati al restauro conservativo e/o al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentino variazione di carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	0,8	0,8	€/mc 11,89	€/mc 17,03	€/mc 9,51	€/mc 13,62	€/mc 23,13
ESTERNE AL CENTRO STORICO							
Interventi limitati al solo restauro conservativo e/o miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 7,45	€/mc 10,68	€/mc 18,13
Interventi non limitati al restauro conservativo e/o al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentino variazione di carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	0,8	0,8	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 11,92	€/mc 17,08	€/mc 29,00
B) Aree di completamento							
IF netto < 1,00 mc/mq	1	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 36,27
1,00 mc/mq< IF netto <2,00 mc/mq Aree CO 1, 2, 3, 4, 5	0,8	0,8	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 11,92	€/mc 17,08	€/mc 29,00
IF netto > 2,00 mc/mq Aree CO6, 7, 8	1	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 36,27
C) Aree di espansione							
IT < 1,00 mc/mq	1,5	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 22,36	€/mc 21,36	€/mc 43,72
1,00 mc/mq< IT <2,00 mc/mq	1	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 36,27
IT > 1,5 mc/mq	1,5	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 22,36	€/mc 21,36	€/mc 43,72
DESTINAZIONI RURALI SPECIALI Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 28.1.1977, n. 10	1	1	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 14,91	€/mc 21,36	€/mc 36,27

- Per interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie Coeff. 0,7 *Coefficienti*
- Per interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà Coeff. 0,8 *di*
- Per interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 Legge 28.1.77 n.10 Coeff. 0,8 *Riduzione*
- Per insediamenti commerciali direzionali in aree "167" Coeff. 0,9

TABELLA OO.UU. 1° e 2° FABBRICATI TERZIARI

TIPI DI INTERVENTO	Superficie Netta	Tipo di intervento definito nello strumento urbanistico generale	Urbanizzazione primaria		Urbanizzazione Secondaria		Totale (*) €/mq	Coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche		
			Parametro	€/mq	Parametro	€/mq		Tipo di intervento	Coeff.	
Insediamenti turistici e tipologie d'impresa turistica e di tempo libero di cui alla L. R. 8/7/1999, n. 18		Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	17,9	0,3	25,63	43,53			
		Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	14,9	0,25	21,36	36,26			
Insediamenti direzionali		Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	89,64	1	21,36	111	Interventi ricadenti in Aree "167"	0,9	
		Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	44,81	0,5	10,67	55,48			
Insediamenti commerciali	S < 200 mq 200 mq < S < 2000 mq	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	59,75	1	21,36	81,11	Interventi ricadenti in Aree "167"	0,9	
			1,2	71,7	1	21,36	93,06			
	S > 2000 mq	Ristrutturazione di tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1,5	89,64	1	21,36	1111			
			0,5	29,86	0,5	10,67	40,53			
			0,7	41,82	0,5	10,67	52,49			
			1	59,75	0,5	10,67	70,42			
Attività di trasformazione non a carattere edificatorio		Nuovi interventi e ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Da €/mq 0,012 a €/mq 1,69 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette							

TABELLA OO.UU. 1° e 2° FABBRICATI PRODUTTIVI

Classificazione per tipi di attività produttiva in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq./addetto) (***)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq. (***)		Par. h ₁ (****)	Costo OO. UU. per unità di utenza e per attività produttiva		Coef. (K) per n. addetti occupati nell'industria (applicare a colonna 6)					Costo delle opere di urbanizzazione secondaria modificato con coef. (K) €/mq.				Onere totale di urbanizzazione €/mq			
	2	3		4	Prim. 2x4	Sec. 3x4	Inf. 50	50-200	200 e 1000	01/05/00	Inf. 50	50 - 200	200 e 1000	Maggiore 1000	Inf. 50	50 - 200	200 e 1000	Maggiore 1000
CLASSE A (***) DENSITA' INF. 40 mq./addetto																		
	1. Densità inf. 40 mq./addetto																	
	1.1 ind. trasformazione materie prime	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	1,2	€/mq. 18,98	€/mq. 9,04	0,9	0,9	1	1	€/mq. 8,12		€/mq. 9,04		€/mq. 27,11		€/mq. 28,02	
	1.2 ind. meccanica	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	1	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,7	0,8	0,9	1	€/mq. 5,27	€/mq. 6,03	€/mq. 6,78	€/mq. 7,54	€/mq. 21,09	€/mq. 21,85	€/mq. 22,60	€/mq. 23,36
	1.3 ind. meccanica di precisione elettronica e ottica	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,9	€/mq. 14,23	€/mq. 6,78	0,7	0,8	0,9	1	€/mq. 4,74	€/mq. 5,42	€/mq. 6,10	€/mq. 6,78	€/mq. 19,97	€/mq. 19,65	€/mq. 20,33	€/mq. 21,01
2. Densità tra 40 e 70 mq./addetto																		
2.1 ind. trasformazione materie prime	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,8	€/mq. 12,65	€/mq. 6,03	1	1	1	1			€/mq. 6,02				€/mq. 18,68		
2.2 ind. manifatturiere varie	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,7	€/mq. 11,07	€/mq. 5,27	0,7	0,8	0,9	1	€/mq. 3,68	€/mq. 4,21	€/mq. 4,74	€/mq. 5,27	€/mq. 14,75	€/mq. 15,28	€/mq. 15,81	€/mq. 16,34	
3. Densità tra 70 e 150 mq./addetto																		
3.1 ind. trasformazione materie prime	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,6	€/mq. 9,49	€/mq. 4,52		1	1	1			€/mq. 4,52				€/mq. 14,01		
3.2 ind. manifatturiere	€/mq. 15,82	€/mq. 7,54	0,5	€/mq. 7,91	€/mq. 3,77	0,7	0,8	0,9	1	€/mq. 2,63	€/mq. 3,01	€/mq. 3,39	€/mq. 3,77	€/mq. 10,54	€/mq. 10,92	€/mq. 11,30	€/mq. 11,68	
CLASSE B (***) DENSITA' MAG. 150 mq./mq																		
1.1 ind. trasformazione materie prime	€/mq. 7,90	€/mq. 3,75	0,5	€/mq. 3,95	€/mq. 1,87		1	1	1			€/mq. 1,87				€/mq. 5,81		
1.2 ind. manifatturiere	€/mq. 7,90	€/mq. 3,75	0,5	€/mq. 3,95	€/mq. 1,87		1	1	1			€/mq. 1,87				€/mq. 5,81		

(**) La tabella è costruita :

a – secondo la lettera e lo spirito dell'art. 10 dove i tipi di attività produttive sono distinti in funzione del rapporto sup/ addetti

b – tenendo conto delle diversificazioni produttive

c – tenendo conto dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria

d – selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria

(**) La classificazione delle professioni e delle attività produttive desunta da ISTAT 1971 è la seguente : industrie di trasformazione delle materie prime : 3.09 – 3.12-3.13.3 ISE, Industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica 3, 10G-3. 10H, Industrie meccaniche e varie : per risulta;

(****) Superficie di calpestio per addetto : ai sensi del 1° c, art. 10, le differenziazioni tra i tipi delle attività produttive sono individuate tramite il rapporto : mq. di superficie di calpestio/addetti.

(*****) Parametro h : parametro in relazione ai tipi di attività produttive e, nell'ipotesi della presente tabella, in funzione della superficie di calpestio per addetti.

(*****) Il valore "75" è il valore medio tra 0 e 150 mq./add.

La stima del contributo inerente la necessità di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quella necessaria al sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, come previsto dall'art. 19 comma 1 del DPR 380/01 e s.m.i., dovrà essere pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si allega qui di seguito la tabella di cui al D.M. 10 maggio 1977, n. 801, per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per i fabbricati residenziali di nuova realizzazione, approvata con Determina del Direttore del Settore Urbanistica e Territorio n. 156 del 12 aprile 2006.

Tab. 1 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
○ 95				0	
⊗ 95 $\frac{1}{2}$ 110				5	
⊗ 110 ● 130				15	
⊗ 130 ● 160				30	
⊗ 160				50	
Su			SOMMA $\frac{1}{2}$ i 1		

Tab. 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse $\frac{1}{2}$ singole $\frac{1}{2}$ collettive	
c Androni di ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
Snr	

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \%$

2	Sa (art.9)	Sup. accessori
3	60 % Sa	Sup. ragguagliata
4 = 1+3	St (art. 9)	Sup. totale non residenziale

Tab. 3 – Incremento per servizi ed access. relativi alla parte residenz. (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
○ 50	$\frac{1}{25}$	0
⊗ 50 ● 75	$\frac{1}{25}$	10
⊗ 75 ● 100	$\frac{1}{25}$	20
⊗ 100	$\frac{1}{25}$	30

Tab. 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (art. 3)	Sup. utile abitabile
2	Sa (art.9)	Sup. netta non residenziale
3	60 % Snr	Sup. ragguagliata
4 = 1+3	Sc (art. 2)	Sup. complessiva

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	Sup. netta non residenziale

Tab. 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	$\frac{1}{25}$	0
1	$\frac{1}{25}$	10
2	$\frac{1}{25}$	20
3	$\frac{1}{25}$	30
4	$\frac{1}{25}$	40
5	$\frac{1}{25}$	50

Totale incrementi: i = i1 + i2 + i3

Classe I:	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	" " "	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	" " "	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	" " "	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	" " "	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	" " "	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	" " "	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	" " "	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	" " "	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	" " "	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	" " "	oltre il 51	:	maggiorazione del 50 %

A Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata:

€/mq

308,255

B Maggiorazione del costo: $A \times [1 + (M/100)]$ € /mq
C Costo di Costruzione: $(s.c. + s.t.) \times B$ €
.....

IL PRESENTE MODULO È REDATTO DA IN QUALITÀ DI TECNICO INCARICATO DALLA PROPRIETÀ ED È RESO AI SENSI

DEL D.P.R. 445/00

Timbro e firma del professionista incaricato *li*

Si allega qui di seguito la scheda relativa agli importi dovuti per diritti, istituiti ai sensi del D.L. 18.9.92, art. 9, comma 10, in conformità della Legge 30.12.2004 n. 311, art. 1, co.50, approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 27 gennaio 2010.

TABELLA DIRITTI DI SEGRETERIA

Permessi di Costruire per ampliamenti e nuove costruzioni residenziali, commerciali e terziarie :

sino a mc. 1.000 di costruzione	€. 186,00
da mc. 1.001 a mc. 2.000	€. 372,00
da mc. 2.000 a mc. 3.000	€. 560,00
oltre mc. 3.000	€. 745,00

Permessi di Costruire per ampliamenti e nuove costruzioni a destinazione artigianale - industriale :

sino a mq. 1.000 di costruzione	€. 186,00
da mq. 1.001 a mq. 2.000	€. 372,00
da mq. 2.000 a mq. 3.000	€. 560,00
oltre mq. 3.000	€. 745,00

Permesso di Costruire per lavori di ristrutturazione di fabbricati residenziali, commerciali e terziari, bassi fabbricati (box auto) :

sino a 3 unità immobiliari	€. 75,00
oltre 3 unità immobiliari...	€. 148,00

Permessi di Costruire per ristrutturazione fabbricati a destinazione artigianale-industriale :

sino a mq. 500 di superficie coperta	€. 112,00
oltre a mq. 500 di superficie coperta	€. 224,00

Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività di cui all'art. 22. co. 3, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per interventi ed opere soggetti ad autorizzazione paesaggistica in subdelega (art. 3, co. 2, L.R. 32/08) :

3% dell'importo complessivo dei contributi commisurati al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, **con un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 500,00**

Permesso di Costruire per varianti in corso d'opera che non comportano aumento di volume e di superficie :

€. 150,00

Permessi di Costruire gratuiti (art. 17, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e Condoni Edilizi :

per opere non valutabili con volumetria	€. 75,00
per interventi con volume sino a mc. 500	€. 75,00
per interventi con volume da mc. 501 a 1.000	€. 148,00
per interventi con volume superiore a mc. 1.001	€. 372,00

N.B. : Permessi di Costruire in Sanatoria art. 31 D.P.R. 380/01 oppure art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. riduzione 50% riferito all'entità dell'ampliamento.

Denunce di Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (D.I.A./S.C.I.A. – art. 22 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

per opere interne accessorie	€.	110,00
per interventi in variante a P.C. non consistenti in mere varianti interne	€.	150,00
per interventi di ristruttur. edilizia di cui all'art. 22, co. 3 D.P.R. 380/01 s.m.i.	€.	185,00

Denunce di Inizio Attività/ Segnalazioni Certificate di Inizio Attività – (D.I.A./S.C.I.A. – art. 22 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) per interventi ed opere soggetti ad autorizzazione paesaggistica (art. 3, co. 2, L.R. 32/08)

	€.	250,00
--	----	---------------

Nulla-osta per installazioni pubblicitarie

	€.	110,00
--	----	---------------

Istruttoria Comunale strumenti urbanistici esecutivi :

	€.	372,00
--	----	---------------

Certificati di Agibilità :

per interventi con volume sino a mc. 500	€.	75,00
per interventi con volume da mc. 501 a 1.000	€.	148,00
per interventi con volume da mc. 1.001 a mc. 2.000	€.	372,00
per interventi con volume superiore a mc. 2.001	€.	560,00

Certificati di destinazione urbanistica previsti dall'art. 30, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. cadauno (sino a n. 5 mappali) :

	€.	33,00
--	----	--------------

Certificati e Attestazioni in materia urbanistica

	€	17,00
--	---	--------------

Spese di Istruttoria – ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Passi Carrabili (di cui alla Deliberazione C.C. 29.5.2009 n. 32)

	€	100,00
--	---	---------------

Pareri di massima su progetti urbanistici

	€	100,00
--	---	---------------

Pareri di massima su progetti edilizi

	€	100,00
--	---	---------------

Presentazione Istanze di C.I.L.

	€	10,00
--	---	--------------

Spese di istruttoria in materia di edilizia convenzionata

	€	110,00
--	---	---------------

- Sono esclusi dal pagamento dei suddetti diritti di segreteria le opere e gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 della Legge 9/01/1989 n. 13.
- i diritti di segreteria per interventi eseguiti su immobili ricadenti in centro storico sono abbattuti di una percentuale pari al 50% (D. G. C. n. 21 del 27.01.2010)

ALLEGATO 1

Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato(**CC**), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (**CI**) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(**OC**) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (**CP**) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**); tale onere è espresso in percentuale in relazione

alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$- CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU** – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, in funzione della presenza di urbanizzazioni, della distanza dal centro abitato e, per le aree agricole, dei vincoli caratterizzanti la singola area urbanistica.

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.