



Comune di Bagni di Lucca
Provincia di Lucca

**REGOLAMENTO
COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E
ADEGUAMENTO DELLE TABELLE
RELATIVE ALLE TARIFFE DEGLI ONERI
DI URBANIZZAZIONE ALLA
NORMATIVA VIGENTE**

Approvato con Delibera Giunta Comunale nr. 51 del 30/09/2019

Pubblicato all'albo pretorio dal 21/10/2019 al 05/11/2019

Art. 1

Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo di costruzione di cui al Titolo VII, Capo I della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014.

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e si applica, nei casi previsti dalla legge, agli interventi edilizi soggetti a Permesso di Costruire (PdC), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), cambi di destinazione d'uso senza opere, nonché in concomitanza con l'applicazione delle sanzioni per gli illeciti di cui al Titolo VII Capo II della L.R. n. 65/2014, incluse le istanze di sanatoria di cui all'art. 209 della stessa legge.

Art. 2

Determinazione degli Oneri di Urbanizzazione

L'art. 184 della L.R. n. 65/2014 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi venga determinata con deliberazione regionale ed aggiornata ogni cinque anni con Deliberazione di Giunta Regionale.

In assenza delle citate deliberazioni, in via transitoria, si applicano le tabelle A, B, C allegate alla L.R. n. 1/2005, procedendo all'aggiornamento annuale dei costi medi regionali in ragione dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

L'aggiornamento viene praticato annualmente ed autonomamente dall'ufficio comunale competente e si applica alle pratiche edilizie presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno corrente.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'art. 184 si applicano le tabelle allegate al presente regolamento, denominate "Tariffe oneri di urbanizzazione primaria e secondaria", redatte in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014.

Art. 3

Determinazione del Costo di Costruzione

L'art. 185 della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 stabilisce che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni con Deliberazione della Giunta Regionale e con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti in base alle norme statali in materia.

Il costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni suddette o in assenza delle richiamate determinazioni della Giunta Regionale, è adeguato annualmente ed automaticamente dall'ufficio comunale competente, in ragione dell'indice più recente del costo di costruzione determinato dall'ISTAT.

L'aggiornamento viene praticato annualmente ed autonomamente dall'ufficio comunale competente e si applica alle pratiche edilizie presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno corrente.

In assenza delle citate deliberazioni, in via transitoria, il contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 185 viene aggiornato in ragione della variazione annuale degli indici di costi di costruzione per fabbricato residenziale accertati dall'ISTAT sulla base dei dati più recenti disponibili dell'indice, con decorrenza dal 1° gennaio successivo all'anno di riferimento del dato.

Art. 4

Date di determinazione del contributo

Il contributo di cui all'art. 183 della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 è calcolato dal comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire e, nel caso di SCIA e di CILA, è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

Le tariffe da applicare sono quelle vigenti alla data di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione di SCIA o di CILA.

Art. 5

Calcolo dei volumi e delle superfici

Ai fini del presente regolamento i volumi e le superfici da assoggettare a contribuzione sono calcolate e definite secondo i parametri del Regolamento di Giunta Regionale vigente in materia di unificazione di parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.G.R.T. n. 39/R/2018, a seguire denominato "Regolamento Regionale".

Art. 6

Realizzazione di opere di urbanizzazione di interventi soggetti a piani attuativi. Scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 191 comma 5 della Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, per tutti gli interventi previsti in zone di espansione soggetti 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 totale carico dei privati proponenti, previa approvazione del Piano e sottoscrizione di idonea convenzione; in tali casi la quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuta.

Per quanto concerne le opere soggette a scomputo oneri sono limitate a quelle ricadenti nelle aree pubbliche o che potranno essere acquisite al patrimonio comunale.

Ai sensi dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014 relativamente allo scomputo totale o parziale degli oneri anche per gli interventi diretti, il titolare di un Permesso di Costruire o di una SCIA può richiedere all'Amministrazione l'autorizzazione ad obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale della quota dovuta, con conseguente acquisizione al patrimonio del Comune delle opere di urbanizzazione realizzate.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione di cui sopra.

L'autorizzazione resta subordinata alla valutazione dell'opportunità di realizzazione degli interventi proposti, in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame.

Ai fini del ritiro dell'atto autorizzativo, l'interessato, se autorizzato preliminarmente dall'Ufficio Tecnico allo scomputo totale o parziale degli oneri concessori, dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo o convenzione, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale e produrre specifica polizza fidejussoria di importo pari al costo degli interventi previsti, a garanzia della corretta esecuzione delle opere.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere con comunicazione scritta.

Nel caso in cui l'importo per oneri calcolato mediante la tabella allegata denominata "Tariffe oneri di urbanizzazione" superi l'importo dei lavori dovrà essere corrisposta al Comune la differenza.

Art. 7

Applicazione tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolato secondo le tariffe riportate nelle allegate Tabella 1 e Tabella 2 denominate "Tariffe oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" in funzione della destinazione urbanistica, della destinazione d'uso dell'immobile e del tipo di intervento edilizio di cui alla L.R. n. 65/2014 da eseguire.

In particolare le tipologie di intervento edilizio, riferite alla L.R. n. 65/2014 artt.134, 135,136 sono le seguenti :

1 - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, mutamento di destinazione d'uso senza opere, interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. n. 65/2014.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti qualora vi siano incrementi di Superficie ed in tal caso si calcolano sul volume dei locali oggetto di intervento; risultano dovuti anche in caso di frazionamento dell'unità immobiliare.

2 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti e Sostituzione edilizia purchè avvengano senza incrementi di Volume, compresi la ristrutturazione edilizia ricostruttiva con o senza modifica di sagoma anche per gli edifici sottoposti ai vincoli del Codice D.Lgs. n. 42/2004.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti qualora vi siano incrementi di Superficie ed in tal caso si calcolano sul volume di progetto; risultano dovuti anche in caso di frazionamento dell'unità immobiliare.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui ai punti 1 e 2 precedenti, comportanti variazione di destinazione d'uso degli immobili da residenziale ad altra destinazione d'uso, si aumenta del 50% la tariffa, come specificato nella tabella allegata.

3 - Sostituzione edilizia con incremento di Volume, Addizioni Volumetriche.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia comporti aumento di superficie e volume, la tariffa si applica a tutto il volume di progetto.

Qualora l'intervento di addizione volumetrica comporti aumento di superficie e volume, la tariffa si applica al volume in ampliamento.

Qualora l'intervento di addizione volumetrica non sia riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma sia limitato all'aumento della volumetria esistente (ad esempio sopraelevazione ecc.), la tariffa si applica alla parte di volume eccedente quello esistente.

Qualora l'interventi di addizione volumetrica sia accompagnato da contestuale intervento di ristrutturazione conservativa o manutenzione straordinaria della parte esistente viene applicata anche la tariffa di cui al precedente punto 1 ai locali oggetto di tale intervento.

4 - Interventi di nuova edificazione a cui vengono attribuite tariffe diverse a seconda dell'indice fondiario IF stabilito in relazione alla destinazione urbanistica dell'area:

- Per gli interventi di nuova edificazione che ricadono in zona residenziale di completamento (es. R1, R2, R3 del Regolamento Urbanistico) si applicano le tariffe corrispondenti agli interventi di nuova edificazione con indice fondiario I.F. < 1,5 mc/mq di cui alle “Tariffe oneri di urbanizzazione”.

- Per gli interventi di nuova edificazione residenziale nelle altre aree diverse da quelle di cui al punto precedente o per gli interventi di nuova edificazione non residenziale si applicano invece le tariffe corrispondenti agli interventi di nuova edificazione il cui indice di riferimento è quello stabilito per l’area.

Il Volume edificabile/edificato è il parametro dimensionale utilizzato genericamente per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi a edifici aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale ed è calcolato ai sensi del “Regolamento Regionale” vigente.

Qualora si tratti di fabbricati a destinazione d'uso industriale, artigianale o commerciale all'ingrosso il parametro dimensionale utilizzato è la Superficie edificabile/edificata, di cui al “Regolamento Regionale” vigente.

Qualora si tratti di fabbricati agricoli, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, vengono assimilati alle categorie del residenziale.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività sportiva, saranno applicate le tariffe relative agli interventi artigianali ed industriali per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre 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.

Per la costruzione di piscine e di impianti sportivi di cui all'art. 134 comma 1 lett. m) della L.R. n. 65/2014 (fatti salvi i fabbricati destinati ad attività sportiva di cui sopra) non è dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione in quanto non quantificabile in termini di volume e superficie utile secondo le definizioni del “Regolamento Regionale”.

La realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto, che comporti l’esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, non costituenti pertinenze di edifici esistenti, comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione. In tal caso si applica la tariffa degli insediamenti artigianali/industriali ridotta al 20%, per mq di superficie di suolo trasformato.

Non è da considerarsi ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione l'aumento di superficie utile dell'immobile derivante esclusivamente da diversa articolazione e/o demolizione delle murature interne.

Per gli interventi che prevedono l'incremento del numero delle unità immobiliari, la determinazione degli oneri di urbanizzazione, qualora dovuti per legge, è calcolata sull'unità immobiliare avente superficie minore; qualora si origini più di una nuova unità immobiliare il calcolo avviene su tutte le unità immobiliari derivate aventi superfici minori rispetto alla principale.

In caso di incrementi del carico urbanistico determinato dal mutamento di destinazione d’uso senza opere è dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione come stabilito all'art. 191 della L.R.n. 65/2014; in tal caso si genera un incremento del carico urbanistico anche in relazione all'aumento della dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, secondo quanto indicato nel “Regolamento Regionale” vigente.

DESTINAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE DI PROGETTO						
	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TURISTICO-RICETTIVO	SERVIZIO E DIREZIONALE	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (cat. speciale)	COMMERCIALE INGROSSO
RESIDENZIALE		SI	NO	NO	NO	NO	SI
COMMERCIALE	SI		NO	NO	NO	NO	NO
TURISTICO-RICETTIVO	SI	SI		NO	NO	NO	SI
SERVIZIO E DIREZIONALE	SI	SI	NO		NO	NO	SI
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	SI	SI	SI	SI		SI	SI
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (cat. speciale)	SI	SI	SI	SI	NO		SI
COMMERCIALE INGROSSO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	

(per industriale-artigianale di categoria speciale si intende: tessile, alimentari, calzature, chimiche e affini, cartiere e cartotecniche)

Nella tabella di sopra sono indicate le categorie funzionali che comportano aumento di carico urbanistico rispetto alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

Art. 8

Interventi soggetti al pagamento del costo di costruzione e modalità di calcolo

Per gli interventi di nuova edificazione relativi ad immobili con destinazione residenziale, il costo di costruzione è determinato nella quota percentuale del costo di costruzione per l'edificio determinato con le modalità di cui al modello D.M. 10/05/1977 con riferimento alle definizioni del D.M. n. 801/1977: il suddetto modello e le quote percentuali sono indicate al successivo art. 9 in relazione alla destinazione d'uso degli immobili.

Per gli interventi di nuova edificazione relativi ad immobili con destinazione turistico-ricettiva, commerciale e direzionale, il costo di costruzione è determinato mediante l'applicazione della quota percentuale relativa alla destinazione d'uso stabilita dal successivo art. 9, sul costo documentato di costruzione per la realizzazione delle opere redatto con computo metrico estimativo del tecnico.

Per gli interventi relativi alla realizzazione degli impianti sportivi e delle piscine (interrate o similari) di cui all'art. 134 lettera m) della L.R. n. 65/2014, il costo di costruzione è determinato mediante l'applicazione della percentuale del 10% sul costo documentato di costruzione per la realizzazione dell'impianto o della piscina e delle relative opere connesse, redatto con computo metrico estimativo del tecnico.

Il suddetto criterio di calcolo del costo di costruzione si applica anche nel caso di demolizione e sostituzione delle piscine già esistenti o nel caso in cui le stesse vengano ingrandite per dimensioni.

Per la realizzazione delle piscine il costo di costruzione da versare non potrà comunque essere inferiore a 1.500,00 euro, indipendentemente dal costo documentato di costruzione determinato.

Per gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 134 comma 1 lett. g) della L.R. n. 65/2014, per edificio residenziale, il costo di costruzione da versare è ottenuto per differenza tra il costo di costruzione dell'intero edificio a seguito di ampliamento o costruzione di pertinenza ed il costo di costruzione del fabbricato allo stato attuale, determinati quindi con le modalità di cui al D.M.10/05/1977 per gli interventi di una nuova costruzione.

Qualora l'addizione volumetrica comporti solo incremento di volume e non di superficie utile (es. Sopraelevazioni) il calcolo del costo di costruzione da versare si effettua mediante l'applicazione della quota percentuale di cui all'art. 9 del presente Regolamento sul costo documentato di costruzione calcolato in base a computo metrico estimativo.

Laddove l'intervento di addizione volumetrica sia accompagnato anche da opere di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile, al contributo come sopra determinato, dovrà essere aggiunto quello imputabile al costo di tutte le opere di ristrutturazione, incluse le modifiche da effettuare al fabbricato principale, calcolate mediante l'applicazione della quota percentuale di cui all'art. 9 del presente Regolamento sul costo documentato di costruzione calcolato in base a computo metrico estimativo.

Per gli altri tipi di interventi soggetti a pagamento del costo di costruzione si utilizza il costo documentato di costruzione e si applica la percentuale stabilita al successivo art. 9.

Per gli interventi edilizi relativi ad immobili a destinazione d'uso artigianale e industriale ed agricola non è dovuto il versamento del costo di costruzione.

Il costo documentato di costruzione viene calcolato dal Tecnico incaricato dai titolari delle pratiche edilizie presentate, mediante redazione di specifico computo metrico estimativo dell'opera redatto sulla base dei prezzi del Bollettino degli Ingegneri e/o del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche vigente alla data di presentazione dell'istanza.

In tale computo devono essere indicati i riferimenti delle singole categorie di intervento.

Solo in casi particolari (es. particolari impianti piscine), in assenza di voci relative alle opere su detti prezziari, è possibile documentare il costo sulla base dei costi documentati da preventivi delle ditte.

Il Tecnico è tenuto ad asseverare che la stima è stata eseguita tenendo conto di tutti i lavori necessari per rendere l'opera agibile e che la stessa stima è stata predisposta conformemente ai prezziari sopra citati.

Art. 9

Percentuali da applicare nel calcolo del Costo di Costruzione

In attesa delle eventuali nuove determinazioni regionali, si continuano ad applicare le percentuali di cui alla Tabella D, allegata all'abrogata L.R. n. 1/2005, e le percentuali da applicare per gli edifici a destinazione d'uso residenziale o prevalentemente residenziale sono le seguenti:

Abitazioni aventi superficie utile:

- | | |
|--|-----|
| a) superiore a mq 160 e accessori \geq mq 60 | 7 % |
| b) compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori \leq mq 55 | 6 % |
| c) compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori \leq mq 50 | 6 % |
| d) compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori \leq mq 45 | 5 % |
| e) inferiore a mq 95 e accessori \leq mq 40 | 5 % |

(Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore).

Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 2-8-1969): 10 %

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;

c) per gli interventi di bioedilizia.

Nel caso di interventi da eseguire all'interno di un edificio prevalentemente a vocazione residenziale in cui siano presenti destinazioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali in misura inferiore al 25% della superficie utile abitabile presente, la quota del costo di costruzione è determinata utilizzando la quota percentuale media prevista per le Unità Immobiliari presenti.

Qualora un intervento riguardi la realizzazione di più unità abitative per le quali è stabilita una diversa percentuale di applicazione sul costo di costruzione, la percentuale di applicazione è quella corrispondente alla media delle superfici delle singole unità abitative.

Per quanto riguarda le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la quota percentuale del costo documentato di costruzione, definito al precedente art. 8, è stabilito come segue:

a) attività turistiche	1 %
b) attività commerciali	2,5 %
c) attività direzionali	5 %

Per gli Impianti sportivi e Piscine (interrate o similari) di cui all'art. 134 lettera m) della L.R. n. 65/2014, la quota percentuale del costo documentato di costruzione, definito al precedente art. 8, è stabilito nella percentuale del 10 %.

Per gli interventi consistenti in nuova edificazione di immobili con destinazione residenziale o prevalentemente residenziale o per le addizioni volumetriche, per i quali il costo di costruzione è determinato nella quota percentuale del costo di costruzione dell'edificio, si utilizza il modello (L. n. 10/1977 e D.M. 10/05/1977), utilizzando le definizioni del D.M. n. 801/1977 in seguito consultabili.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superfici (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 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA		

TABELLA 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 della residenza	
b Autorimessa <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$	Snr

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% increm.
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO	MAGGIORAZIONE
(15)	(16)

TOTALE INCREMENTI $i = i1 + i2 + i3$	i	M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente		

A COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq
B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100})$	€/mq.
C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO	€

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che i dati sopra riportati sono veritieri.

Il costo di costruzione "A" viene aggiornato annualmente dall'Ufficio Comunale competente in ragione della variazione degli indici ISTAT, secondo quanto indicato al precedente articolo 3.

Il costo di costruzione "C" come sopra determinato dovrà essere utilizzato per il calcolo del costo di costruzione utilizzando la formula **Costo di Costruzione = (Su + 60% Snr) x C** .

Il prospetto riepilogativo relativo alla determinazione del Costo di Costruzione, elaborato sulla base del D.M. 10.5.1977, è stato aggiornato mediante l'eliminazione della riga "B", riferita all'85% del costo "A".

Qualora nello stesso immobile a prevalente destinazione residenziale vi siano anche superfici per attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali occorre aggiungere anche le predette superfici.

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (G. U. N. 146 DEL 31.05.1977)

Art. 1

Costo unitario di costruzione

OMISSIS

(L'articolo è implicitamente abrogato dall'articolo 6, commi da 1 a 4, della legge n. 10 del 1977, come sostituiti dall'articolo 7, della legge n. 537 del 1993, con il trasferimento alle regioni della competenza alla determinazione del costo base di costruzione al mq.)

Art. 2

Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 80% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Su = Su + 80% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- superficie utile abitabile (Su);
- superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (I1)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso : 20%;
- oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari (I3)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10%:

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
- classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
- classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
- classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
- classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
- classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
- classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35%;
- classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
- classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
- classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Omissis

Art. 10

Omissis

Art. 11

Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è ripilogato nell'allegato prospetto.

Art. 10

Permesso a Costruire, SCIA, CILA a titolo gratuito

Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi di cui all'art. 188 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014 mentre risultano soggette esclusivamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione le opere di cui al comma 2 del suddetto articolo.

Sono esenti per intero o in parte dal pagamento del contributo di costruzione gli interventi di cui all'art. 191 della L.R. n. 65/2014, commi 3, 4, 5 a cui si rimanda.

Le autorimesse private sono escluse dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 188 comma 1 lettera d) della Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, solo se poste all'interno del perimetro dei centri abitati: si precisa che tale esenzione avviene fino alla concorrenza della superficie prevista per la sosta stanziale (ex L. n. 122/1989, 1 mq di superficie a parcheggio per ogni 20 mc di Volume di riferimento del fabbricato principale) e relativamente ad autorimesse utilizzabili per la sosta di automezzi, con adeguato e proporzionato accesso dall'esterno.

Sono escluse dal pagamento del contributo tutte le opere pertinenziali che non costituiscono superficie accessoria e volume.

Per quanto non espressamente indicato valgono eventuali ulteriori disposizioni legislative in materia.

Art. 11

Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento su edifici unifamiliari

Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 188 comma 2 lettera b) della Legge Regionale n° 65 del 10.11.2014 si intende per edificio unifamiliare quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare e che si sviluppa dalle fondazioni alla copertura, con superficie utile non superiore a 95 mq, e che risulti autonoma nella sua interezza anche nella configurazione eventualmente modificata dopo l'intervento edilizio.

Il suddetto ampliamento del 20% è riferito al Volume.

Qualora l'ampliamento superi detto limite percentuale, il contributo di costruzione verrà applicato per l'intero ampliamento.

Per l'applicazione dell'esenzione di cui al presente comma il Titolo Edilizio deve contenere apposita dichiarazione del tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

Art. 12

Consistenza degli interventi in zona agricola

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione per interventi realizzati nelle zone agricole da soggetti non qualificabili come imprenditori agricoli professionali, non iscritti negli albi provinciali, si utilizza la tabella allegata al presente regolamento, precisando che per i manufatti realizzati per attività amatoriali e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della L.R. n.65/2014 si applica la tariffa degli oneri di urbanizzazione relativa alla nuova costruzione con I.F. > 3,00 mc/mq relativo alla destinazione residenziale.

Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti mutamento di destinazione d'uso, se ammesso dalla vigente normativa, di immobili appartenenti ad aziende agricole le cui superfici di pertinenza abbiano dimensioni inferiori ad un ettaro, il proprietario è tenuto al versamento, in luogo della convenzione di cui al comma 1 dell'art. 83 della L.R. n. 65/2014, dei cosiddetti "oneri verdi" ai sensi del comma 5 dell'art. 83 della stessa legge regionale, come da tabella allegata al presente

regolamento denominata “Tariffe Oneri Verdi”.

Tali oneri sostituiscono gli oneri di urbanizzazione e sono stabiliti in misura pari alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione in relazione alla destinazione d'uso richiesta, ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 65/2014.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola i suddetti oneri sono stabiliti in misura pari alla quota massima prevista nei casi di Ristrutturazione Edilizia.

Qualora il cambio di destinazione d'uso interessi immobili appartenenti ad aziende agricole con superfici di pertinenza superiori ad un ettaro, il pagamento dei cosiddetti oneri verdi è sostituito (in tutto od in parte) dalla sottoscrizione da parte del proprietario interessato di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario si impegna alla realizzazione di sistemazioni ambientali.

In tal caso gli elaborati progettuali relativi a tale intervento, dovranno essere accompagnati da dettagliato computo metrico estimativo delle opere di “sistemazione ambientale” e di miglioramento fondiario e da computo metrico relativo alle opere di gestione e mantenimento delle stesse.

Art. 13

Versamento del contributo di costruzione per le Varianti

Sono soggette a versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anche le varianti in corso d'opera o le varianti sostanziali, comunque configurate, che risultano soggette a versamento del contributo di costruzione ai sensi della vigente normativa.

Nel caso delle varianti sostanziali si applicano le tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo Permesso di Costruire o alla data di presentazione della SCIA in variante.

Nel caso delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 143 della L.R. n. 65/2014, l'eventuale conguaglio del contributo è determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo; il pagamento a conguaglio è inoltre effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 149 comma 1 relativamente all'ultimazione lavori e certificato di conformità della L.R. n. 65/2014.

Nel caso di variante soggetta ad oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario: in caso di rateizzazione vengono integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze e nel caso di pagamento già completato le nuove rate dovranno essere ridefinite nei termini del nuovo atto.

Art. 14

Modalità di pagamento

Nel caso di Permesso di Costruire, l'entità del contributo dovuto è determinata dall'Ufficio competente al momento del rilascio dell'atto autorizzativo e deve essere notificato agli interessati contestualmente alla comunicazione di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire.

Il versamento deve essere effettuato entro 60 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

Decorso inutilmente il termine ultimo stabilito dall'art. 192 stesso senza alcuna comunicazione ufficiale da parte degli interessati (es. rinuncia esecuzione interventi), l'Amministrazione Comunale provvederà alla riscossione coattiva del credito nei modi previsti dalle disposizioni vigenti.

Il titolare di permesso di costruire una volta ricevuta la comunicazione del rilascio, potrà presentare richieste di chiarimenti o istanze volte ad una nuova determinazione del contributo qualora siano rilevati errori di valutazione, errori di calcolo, ecc.. entro i termini assegnati per effettuare il pagamento.

La presentazione delle suddette istanze interrompe i termini fissati per il versamento del contributo dovuto.

Il contributo relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione è corrisposto per l'importo complessivo al momento del ritiro dell'atto autorizzativo o rateizzato secondo le modalità specificate dall'art. 15 del presente regolamento.

Nel caso di opere soggette a SCIA o CILA il contributo di costruzione eventualmente dovuto è calcolato dal professionista asseverante e deve essere versato contestualmente alla presentazione della relativa istanza.

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.

Trascorso inutilmente il suddetto termine saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

Il mancato o ritardato pagamento, nei termini di legge e del presente regolamento, del contributo di costruzione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni dell'art. 192 della L.R. 65/2014.

Art. 15

Rateizzazione

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 14, qualora l'importo del contributo di costruzione sia superiore a € 1.000,00, è ammessa la rateizzazione del versamento.

La rateizzazione delle somme dovute per oneri concessori deve essere richiesta con specifica comunicazione entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 14, primo e secondo paragrafo, e comporta la costituzione di idonea garanzia fidejussoria in favore dell'Amministrazione Comunale di importo pari alle somme da rateizzare, aumentate del 100%.

L'importo degli oneri di urbanizzazione potrà essere corrisposto in 4 rate semestrali di pari importo, di cui la prima da corrispondere all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA.

L'importo del costo di costruzione potrà essere corrisposto in 2 rate di pari importo, di cui la prima entro un anno dalla data di inizio dei lavori e la seconda entro 60 giorni dalla fine dei lavori stessi.

Le polizze fidejussorie presentate all'Amministrazione Comunale (che dovranno essere emesse da Agenzia Assicurativa o da Istituto di Credito/Banca) a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, 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 contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura;
- 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;
- la polizza dovrà contenere esattamente l'importo del contributo di costruzione a pagamento dilazionato aumentato del 100% e l'esatta data di validità della medesima, fermo restando che la Polizza dovrà essere comunque svincolata dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione alla rateizzazione è concessa dall'ufficio competente, presa visione della completa e corretta documentazione, con particolare riferimento al versamento della prima rata e alla correttezza della polizza fidejussoria di cui al precedente paragrafo.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della rateizzazione del contributo avverrà con semplice comunicazione scritta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una volta che l'Ufficio avrà accertato l'avvenuto completo versamento delle somme dovute al Comune da parte del contraente la polizza fidejussoria.

La garanzia fidejussoria può essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia primaria di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.

Nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, il ritardato o omesso pagamento di ogni singola rata comporta, così come previsto dall'art. 192 della L.R. 65/2014 comma 5, l'escussione immediata e diretta, per ciascuna rata, della garanzia prestata senza applicazione della sanzione prevista dal medesimo articolo.

Sempre nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, qualora dopo la scadenza dei termini di pagamento e prima del versamento della somma dovuta da parte dell'Istituto garante, l'intestatario del titolo edilizio provveda egli stesso al versamento, questo sarà maggiorato, ai sensi di quanto disposto dall'art. 192 comma 1 della L.R. 65/2014.

Qualora l'Istituto garante ritardi nel versare la somma dovuta al Comune nei termini stabiliti, verranno applicati nei confronti dell'Istituto gli interessi di mora a decorrere dalla scadenza del termine suddetto.

Art. 16

Mancata o parziale realizzazione dell'intervento edilizio, restituzione del contributo in caso di rinuncia o mancata realizzazione delle opere

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.

Qualora il titolare di atti autorizzativi alla realizzazione di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettivo inizio ai suddetti interventi o qualora i lavori siano stati eseguiti parzialmente con diminuzione di volumetria, potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi, previa richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà, con la quale si precisa che i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla SCIA o dalla CILA non hanno avuto luogo o siano stati eseguiti parzialmente con diminuzione di volumetria.

La richiesta di rimborso deve essere presentata in forma scritta all'ufficio del protocollo comunale e deve contenere i dati identificativi del soggetto creditore e le coordinate bancarie per l'eventuale bonifico.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determina del Responsabile del Servizio previa emanazione di provvedimento di decadenza del titolo edilizio, o previo rilascio della variante del permesso di costruire con diminuzione di volumetria e/o superficie.

Il diritto di credito del titolare di un titolo edilizio non utilizzato, di ottenere la restituzione delle somme corrisposte per oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione, decorrere dalla data in cui il titolare comunica all'amministrazione la propria intenzione di rinunciare al titolo abilitativo in corso di validità e si estingue comunque decorsi 10 anni dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere.

Qualora il titolare non presenti la richiesta di rimborso tempestivamente durante la validità del titolo, il diritto di credito del titolare può essere comunque fatto valere entro i 10 anni successivi alla data di decadenza dello stesso per mancata comunicazione di inizio dei lavori o per mancata esecuzione degli stessi nel termine di validità, anche in assenza, al tempo, di esplicito provvedimento di decadenza dell'Amministrazione comunale.

La restituzione del contributo potrà avvenire esclusivamente previo idoneo stanziamento in Bilancio.

Per i progetti autorizzati con atti abilitativi in sostituzione o rinnovo di precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomputate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente titolo.

Per i titoli edilizi relativi al completamento dei lavori già autorizzati, il cui titolo originario ormai risulti decaduto per decorrenza dei relativi termini, può essere richiesta o presentata, per le parti non ultimate, una nuova pratica a completamento.

Il contributo è dovuto per i lavori ancora da eseguire che consistono nel completamento dei volumi ed in tal caso si applicano gli oneri ed il costo di costruzione vigente, detraendo il contributo precedentemente corrisposto.

Nel caso di opere di completamento non inerenti la volumetria verranno applicati gli importi relativi agli interventi sul patrimonio edilizio esistenti, qualora dovuti per legge.

Art. 17

Disposizioni Finali

Il presente Regolamento è valido dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dalla normativa regionale e nazionale vigente, nonché alle disposizioni dei vigenti Regolamenti comunali purché non in contrasto con la normativa regionale e nazionale.