



# **COMUNE DI CINISELLO BALSAMO**

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO

**REVISIONE/AGGIORNAMENTO  
DELLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE E DEGLI IMPORTI RELATIVI  
AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**AGGIORNAMENTO 2014**

# **AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

L'Amministrazione Comunale ha proceduto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 05/03/2007 ad oggetto "RIDETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI E DEI CRITERI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" all'aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti sul territorio comunale, al fine di adeguarli ai costi reali delle opere di urbanizzazione che vengono attualmente sostenuti dall'Amministrazione Comunale nei suoi interventi sul territorio.

## **DELIBERAZIONI COMUNALI RELATIVE ALLE DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si evidenzia che gli importi previgenti erano stati determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 24.9.1998.

Dal 1998 le predette tariffe non sono state più aggiornate e si è proceduto unicamente ad alcune precisioni/rettifiche/variazioni in merito alla predetta deliberazione di C.C. n. 117 del 24.9.1998, avvenute con le seguenti:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 3.5.1999 (in merito alla gratuità degli interventi di restauro e risanamento conservativo, alla definizione degli oneri di ristrutturazione per gli interventi non rientranti nel disposto dell'art. 9 lett. f) della L. 10/77, e al regime economico per gli interventi aventi caratteristiche e requisiti di edilizia convenzionata e agevolata);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 21.12.2000 (in merito all'esenzione dal contributo concessorio per gli interventi di realizzazione di R.S.A., residenze sanitarie assistenziali)
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 17.6.2003 ( in merito all'applicazione per gli interventi del POR degli oneri ridotti al 50% e l'esenzione dal costo di costruzione)
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 20.4.2004 ( in merito alla specifica del criterio di calcolo da applicare per la determinazione degli oneri);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 19.7.2006 ( in merito ai termini di pagamento degli oneri di urbanizzazione con scadenza cadente il giorno festivo);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 462 del 1.12.2004 (in merito alle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai fini del rilascio dei condoni edilizi di cui alla L. 326/03);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 1.2.2006 (in merito alla maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di recupero dei sottotetti in applicazione dell' art. 64 della L.R. 12/05 e s.m.i.).

## **RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RELATIVO AGGIORNAMENTO**

Nella regione Lombardia la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 " Legge per il governo del territorio" nella parte II -Gestione del territorio- capo IV -Contributo di costruzione- e nello specifico l'art. 44, comma 1, riporta:

*"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali".*

La Regione Lombardia in attuazione della normativa suddetta (che nei testi normativi previgenti era riportata agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 ed è stata poi recepita dal D.P.R. 380/01 suddetto), aveva emanato la legge regionale n. 60/77, e, con deliberazione di Consiglio regionale in data 28.7.1977 con atto n. II/557, aveva determinato le relative tabelle parametriche.

## VINCOLI DI DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I Comuni hanno l'obbligo di riservare una parte delle quote degli oneri introitati rispettivamente:

- per le attrezzature religiose (8% degli oneri di urbanizzazione secondaria), ai sensi dell'art. 73, comma 1 della Legge Regionale n. 12/05, che riporta:

*“In ciascun comune, almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria è ogni anno accantonato in apposito fondo, risultante in modo specifico nel bilancio di previsione, destinato alla realizzazione delle attrezzature indicate all'articolo 71, nonché per interventi manutentivi, di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento e dotazione di impianti, ovvero all'acquisto delle aree necessarie. Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:*

*a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;*

*b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;*

*c) di ogni altro provento destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.”*

- per il superamento delle barriere architettoniche (10%) ai sensi dell'art. 15 della Legge regionale 20.2.1989, n. 6 che prescrive:

*“1. I Comuni destinano una quota non inferiore al 10% delle entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative per le opere, edifici ed impianti esistenti di loro competenza.”*

## **CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DEI NUOVI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNAMENTO CON DELIBERAZIONE N. 15 DEL 05.03.2007**

La proposta dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla deliberazione di C.C. n. 15 del 05/03/2007 è nata dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di Cinisello Balsamo di procedere ad una rideterminazione di tali contributi al fine di adeguarli al costo effettivo delle opere di urbanizzazione, in conformità anche con quanto previsto dalla Legge 24.12.1993, n. 537 che all'art. 7 che dispone che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai Comuni secondo le disposizioni regionali e in relazione ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, che si presume sosterranno le Amministrazioni Comunali.

Come è noto la Legge Regionale 5.12.1977, n. 60 all'art. 3, comma 2°, prevede che i comuni possano scegliere tra l'applicazione dei costi base regionali delle opere di urbanizzazione (aggiornati secondo il tasso di inflazione desunto dagli indici annuali ISTAT) oppure in alternativa la determinazione dei propri costi effettivi, valutati in base al livello di urbanizzazione generale e al livello di dotazione di servizi pubblici, oltre che delle caratteristiche geomorfologiche del territorio, dell'andamento demografico della popolazione e del valore delle aree.

Tale normativa è stata rivista e sono ora contenute nell'art.16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con il suddetto D.P.R. n. 380/2001. nonché con le modifiche apportate dall'art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005 che al comma 1 cita testualmente: "Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali."

Va comunque precisato che l'art. 44 appena citato potrà applicarsi soltanto a far data dall'approvazione da parte del comune del piano dei servizi, che costituisce il nuovo punto di riferimento fondamentale per gli oneri, mentre fino ad allora continuerà ad essere valida la normativa previgente, ovvero la legge regionale n. 60/77. Il rimanere in vigore della disciplina previgente non significa che gli oneri di urbanizzazione devono rimanere fermi, bensì che la misura degli oneri sarà determinata, e potrà dunque essere cambiata, in attuazione della legge regionale n. 60/77.

Dalla lettura dell'attuale normativa l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei costi effettivi, fatta salva la facoltà di operare un'eventuale riduzione o maggiorazione dei costi reali.

I costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria sono stati determinati con la deliberazione di C.C. n. 15 del 05/03/2007 sulla base dei prezzi informativi delle opere edili desunte dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano riferiti al III trimestre del 2006, scontato del 20%, e sulla base dei prezzi riportati nel listino Opere Pubbliche approvato da codesta Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria, inserite ai fini della determinazione del relativo costo sul lotto teorico ,classificate dall'art. 44, comma 3, della L.R. 12/05, sono così indicate:

*"3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato."*

Le opere di urbanizzazione secondaria, classificate dall'art. 44, comma 4, della L.R. 12/05, sono così indicate:

*“4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo e strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.”*

I costi effettivi delle opere di urbanizzazione secondaria sono stati determinati con la deliberazione di C.C. n. 15 del 05/03/2007 con riferimento al costo reale di equivalenti opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal competente settore Lavori Pubblici o con riferimento ai costi unitari parametrici dedotti dal volume “Costi parametrici indice per tipologie edilizie” edito dalla Maggioli del 2006, e dal volume “prezzi tipologie edilizie” edito dalla DEI del 2006.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stata quindi riferita alla volumetria a metro cubo vuoto per pieno per gli edifici residenziali (100 mc di edificazione a ciascun abitante) e alla superficie lorda complessiva di pavimento per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, il tutto ai sensi dei commi 5, 6 e 7 dell’art. 44 della L.R. 12/05 che riportano:

*“5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.*

*6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d’uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.*

*7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell’attività produttiva.”*

I risultati finali del presente lavoro hanno portato alla rideterminazione/aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per tutto il territorio comunale distinti per zona omogenea e per destinazione funzionale, così come riportato nell’elaborato tecnico “AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE” allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 05/03/2007.

## **ADEGUAMENTO ANNUALE DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come determinati nell’elaborato tecnico “AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE” allegato alla deliberazione n. 15 del 05/03/2007, sulla base del punto 5 del disposto della stessa, vengono aggiornati annualmente in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’ISTAT – Italia per gli edifici residenziali.

**AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE N. 15 DEL 05/03/2007  
“RIDETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI E DEI CRITERI DI APPLICAZIONE DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”, CONSEGUENTE ALL’APPROVAZIONE DEL PIANO  
DI GOVERNO DEL TERRITORIO EX L.R. 12/2005 AVVENUTA CON DELIBERAZIONE  
N. 48 DEL 24/10/2013.**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio con annesso Piano dei Servizi.

In riferimento al citato disposto normativo dell’art. 44 comma 1 della L.R. 12/2005 che indica: *“Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali”*,

si è proceduto ad effettuare una valutazione dei costi effettivi che vengono sostenuti dall’Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicate nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche approvato con deliberazione di G.C. n. 119 del 10/10/2013, e sono state valutate le scelte strategiche del Piano dei Servizi con particolare riferimento al documento *“Previsioni del Piano dei Servizi”* del Quadro Progettuale in cui viene analizzata la sostenibilità economica degli interventi di cui si evidenzia:

*“In particolare, l’attuazione dei servizi essenziali avverrà tenendo conto:*

- degli interventi di tipo diretto da parte dell’Amministrazione, nell’ambito delle proprie disponibilità e capacità di bilancio e dunque della copertura finanziaria delle opere;*
- delle cessioni e realizzazioni da parte degli operatori privati, all’interno della pianificazione esecutiva e degli atti di programmazione negoziata;*
- dell’utilizzo degli oneri di urbanizzazione e della quantificazione degli standard prestazionali;*
- dell’applicazione di meccanismi di tipo compensativo e di incentivazione previsti nel PGT (opere a scomputo, servizi aggiuntivi, ecc.);*
- dell’incentivazione dell’operatività privata, tramite formule di convenzionamento, accreditamento o di vincolo funzionale.*

*Occorre precisare inoltre che ai fini della fattibilità delle previsioni del Piano dei servizi:*

- gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano si auto sostengono, individuando e sostenendo economicamente l’acquisizione delle aree e/o la realizzazione dei servizi e delle attrezzature;*
- gli ambiti di completamento del Piano delle Regole realizzano e/o trasformano i servizi essenziali mantenendo inalterata o migliorando la dotazione esistente.*

Si da atto che la Regione Lombardia non ha determinato nuove linee guida metodologiche per consentire ai comuni di procedere all’aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione e ritenuto pertanto valida la scelta metodologica di determinazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come applicata nell’elaborato tecnico *“AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE”* allegato alla deliberazione n. 15 del 05/03/2007, redatta con riferimento alle tabelle approvate dalla Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28/07/1977;

Dato atto altresì che gli importi unitari indicati nel bollettino della Camera di Commercio di Milano II quadrimestre 2013, che oggi dovrebbero essere utilizzati, corrispondono sostanzialmente a quelli del III bollettino 2006, utilizzati con la deliberazione n. 15/2007, come aggiornati all'attualità sulla base della variazione ISTAT dei costi di costruzione edifici residenziali.

Sulla base delle valutazioni tecnico-economiche di cui sopra si ritiene, che gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione quantificati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 05/03/2007, così come rivalutati annualmente sulla base del criterio di aggiornamento dettato dal punto 5 del disposto della stessa deliberazione ( da ultimo con deliberazione Commissariale n. 84 del 08/05/2013) , siano congruenti in relazione agli effettivi costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sul territorio comunale di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche approvato con deliberazione di G.C. n. 119 del 10/10/2013, in ragione altresì delle scelte attuative e di sostenibilità economica indicate dal Piano dei Servizi.

Si è proceduto altresì a mettere in coerenza i contenuti del presente documento con gli atti costituenti il P.G.T. approvato, in aggiornamento di quello di pari intestazione approvato con la deliberazione n. 15 del 05/03/2007, al fine della corretta applicazione negli interventi edilizi, e ad attuare le ulteriori disposizioni della L.R. 12/2005 derivanti dall'approvazione del nuovo P.G.T. comunale, operando altresì alcune scelte di indirizzo volte al recupero del patrimonio edilizio esistente e a favorire le attività imprenditoriali.

Si evidenziano i seguenti ulteriori temi oggetto di aggiornamento e coerenza:

- coerenza con le disposizioni e i nuovi ambiti urbanistici del Piano di Governo del Territorio approvato e relativi atti; in particolare a seguito della pubblicazione del PGT è necessario determinare una corrispondenza tra le zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68 indicate nel PRG e gli ambiti del PGT al fine della corretta applicazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la destinazione residenziale determinati con la deliberazione n. 15/2007;
- coerenza/aggiornamento sulla base delle disposizioni della LR 12/2005 conseguenti altresì all'approvazione del PGT ( non onerosità parcheggi, cambi d'uso, nuove definizioni interventi edilizi);
- specificazione della maggiorazione del contributo di costruzione del 5% per interventi su aree agricole verificate in relazione alle previsioni del PGT che individua nel Piano delle Regole (art. 19 bis) gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" e alle aree, già individuate nella planimetria regionale allegata alla deliberazione di G.C. n. 157 del 19.05.2011, per le quali vi è un effettivo utilizzo agricolo delle stesse;
- indicazione delle modalità di corresponsione del contributo di costruzione per le Segnalazioni Certificate di inizio attività;
- stralcio del capitolo "scomputo degli oneri di urbanizzazione e relative modalità di realizzazione" e rimando ad aggiornate e dettagliate istruzioni applicative da approvare con separato atto sulla base degli intervenuti aggiornamenti normativi;
- indicazione della riduzione del 50 % degli oneri di urbanizzazione per gli interventi ricadenti nei piani di edilizia economico popolare e assimilabili.

Vengono determinate inoltre le seguenti riduzioni degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di favorire le attività imprenditoriali:

- richiamato il contenuto dei commi 8-9-10 dell'art. 44 della L.R. 12/2005:

*8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di*

*commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:*

*a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;*

*b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.*

*9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.*

*10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.*

si dispone che, per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, ai sensi dell'art. 44 comma 10 della L.R. 12/2005, gli importi degli oneri di urbanizzazione siano ridotti del **50%** per tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri previsti per la nuova costruzione, al fine di favorire in modo particolare questi interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- richiamato il contenuto del comma 10 bis dell'art. 44 della L.R. 12/2005:

*10-bis. I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.*

si dispone che, anche per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, ai sensi dell'art. 44 comma 10 bis della L.R. 12/2005, gli importi degli oneri di urbanizzazione siano ridotti del 50% per tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri previsti per la nuova costruzione, al fine di favorire le trasformazioni urbanistiche, la riqualificazione edilizia e le attività produttive imprenditoriali sul territorio comunale, ad esclusione:

- degli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

Si precisa che per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, esclusi dall'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione per quanto sopra riportato, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione previsti per la nuova costruzione.

## **SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

L'art. 43- contributo di costruzione- della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 riporta:

*“1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.*

*2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.”*

### **CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AGLI EDIFICI RESIDENZIALI.**

#### **Nuova costruzione**

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento (SLP), determinata ai sensi dell'art. 7.5.1 delle Disposizioni Comuni del P.G.T., moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,30 come determinata ai sensi dell'art. 7.6 delle Disposizioni Comuni del P.G.T. e comunque secondo la disciplina più favorevole dello strumento urbanistico al tempo vigente e/o adottato.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione

#### **Ristrutturazione**

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- ⇒ alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale).
- ⇒ La suddetta volumetria “virtuale” deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Il calcolo della volumetria reale di cui sopra, è determinato con riferimento al volume compreso tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

## **CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD ATTIVITA' INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TERZIARIE E RICETTIVE**

### **Nuova costruzione**

Gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Per costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie destinata per gli impianti con esclusione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Si precisa che il suddetto criterio di calcolo della superficie al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione può non corrispondere con il criterio di calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP), determinata ai sensi dell'art. 7.5.2 delle Disposizioni Comuni del P.G.T..

### **Ristrutturazione**

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizioni e ricostruzioni, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- ⇒ alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale).
- ⇒ La suddetta superficie "virtuale" deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

**CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVO AD ATTIVITÀ INERENTI ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI, SPORTIVE E PER LO SPETTACOLO NON RICADENTI NEI CASI DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETT. C) DI CUI AL D.P.R. 380/2001 (\*1).**

**Nuova costruzione**

Gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

**Ristrutturazione**

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- ⇒ alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale).
- ⇒ La suddetta superficie "virtuale" deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

(\*1) ART. 17 COMMA 3 LETT. C) DI CUI AL D.P.R. 380/2001:

"Art. 17 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

omissis

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

omissis

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

omissis"

## **CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI A PARCHEGGI COPERTI E SILOS PER ATTIVITA' DI TIPO COMMERCIALE**

### **Nuova costruzione**

Gli oneri sono calcolati a posto auto, intendendo per posto auto una superficie a parcheggio, non qualificabile come box, di superficie non superiore a mq 15.

### **Ristrutturazione**

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- ⇒ alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione).
- ⇒ La suddetta superficie "virtuale" deve essere divisa per 15 mq al fine di calcolare il numero di posti auto virtuale e moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti ai posti auto reali interessati dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

## **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:**

### **Cambio di destinazione d'uso con opere**

Nel caso d'intervento comportante il cambio di destinazione d'uso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione dedotti quelli dovuti con riferimento alla destinazione precedente ed è dovuta inoltre la quota di oneri per le opere relative ad edifici esistenti in riferimento alla nuova destinazione, determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.

Pertanto gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da un gruppo omogeneo all'altro di cui all'art. 12.1 delle Disposizioni Comuni del P.G.T. si configurano quali interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti per quanto sopra detto alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

Gli importi base da utilizzare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per il cambio di destinazione d'uso, sono quelli riferiti alla ristrutturazione, con riferimento alla volumetria reale oggetto di intervento per gli edifici residenziali e con riferimento alla superficie reale nel caso delle altre destinazioni d'uso.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di efficacia della denuncia di inizio attività.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### **Cambio di destinazione d'uso senza opere**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, corredata dalla dimostrazione della conformità alle previsioni urbanistiche,.

In ogni caso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, calcolata con le modalità indicate al paragrafo precedente.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

## **CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NEL CASO DI DESTINAZIONI D'USO DIVERSE ALL'INTERNO DELLO STESSO EDIFICIO.**

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione funzionale.

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE DA CORRISPONDERE PER LE SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE E NON PERTINENZIALE**

In relazione all'approvazione del PdS del P.G.T., richiamato il contenuto dell'art. 25 comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i. “ *Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente.*” e visto l'art. 69 della L.R. 12/2005 e s.m.i. “*1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. 2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio*”, il titolo abilitativo per la realizzazione di tutti i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali è gratuito.

## **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI RELATIVI AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AD USO ABITATIVO DI CUI ALLA L.R. 12/2005 COME MODIFICATA DALLA L.R. 20/2005.**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 01/02/2006 ed in applicazione dell'art. 64 comma 7 della L.R. 12/05, è stata determinata una maggiorazione degli importi relativi al Contributo di Costruzione (Costo di Costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nella misura percentuale del 20%.

Nell'ambito degli interventi di recupero dei sottotetti di cui sopra, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali così come previsto dall'art. 64.3 della L.R. 20/2005, è necessario versare al Comune una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 01/06/2011 il costo base di costruzione da corrispondere per metro quadro di parcheggi pertinenziali, è stato determinato nella misura di €/mq 136,44.

## **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI R.S.A. (RESIDENZE ASSISTENZIALI SANITARIE).**

In relazione al disposto dell'art. 17 comma 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti relativi alle R.S.A. ( residenze sanitarie assistenziali ) sono qualificabili come opere di urbanizzazione secondaria, anche quando realizzate da soggetti privati, e conseguentemente, usufruiscono dell'esenzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Tale agevolazione è riconosciuta fintanto che la costruzione di nuova realizzazione o ristrutturata mantenga la destinazione d'uso di residenza sanitaria assistenziale; nel caso di sua successiva trasformazione e cambio di destinazione d'uso, il richiedente è tenuto a reintegrare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione non versati.

Al fine di permettere l'accesso al servizio offerto dalla realizzazione delle R.S.A. prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere convenzionata con il Comune una quota minima di posti letto da destinare in via prioritaria ai cittadini anziani residenti più bisognosi.

## **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO REGIONALE, EX D.G.R. 29.11.2002 N. VII/11406 “ PROGRAMMA NAZIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DENOMINATO “20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO”.**

La determinazione della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione viene ridotta al 50% dell'importo ordinario.

Agli operatori viene concesso l'esonero dal pagamento della quota del contributo di costruzione correlata al costo di costruzione.

In merito a ciò si rimanda al contenuto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 17.6.2003.

## **CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMPRESI NEI PIANI DI ZONA REDATTI A NORMA DELLA LEGGE 167/1962 O ASSIMILABILI AGLI STESSI.**

Il contributo di costruzione dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 è ridotto del 50 % rispetto agli importi unitari previsti per gli Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS ricadenti nel Documento di Piano e per i Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole.

I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo di costruzione per gli edifici di cui sopra, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971.

Per gli interventi edilizi da realizzarsi al di fuori degli ambiti rientranti nei piani di edilizia economico popolare di cui alla legge 167/1962, ma aventi caratteristiche e requisiti di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata che li rendano assimilabili a quelli rientranti nei disposti della stessa legge 167/1962, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà determinato in modo analogo agli interventi compresi nei piani di edilizia economico popolare di cui sopra.

## **CRITERIO DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI.**

La determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per edifici residenziali avviene rispetto alla determinazione riferita alla zone omogenee C, di cui alla deliberazione n. 15/2007 e successivi aggiornamenti, per i seguenti interventi edilizi nei sottoriportati ambiti del P.G.T. :

- Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi degli APS ricadenti nel Documento di Piano del P.G.T. approvato.
- Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole del P.G.T. approvato esclusi i Piani di Recupero dei NAF;

Per gli interventi edilizi diretti su tutto il territorio comunale e per i Piani di Recupero dei NAF la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) avviene rispetto alla determinazione riferita alla zone omogenee B, di cui alla deliberazione n. 15/2007 e successivi aggiornamenti.

## **MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO**

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 19.05.2011 ad oggetto “*Adeguamento annuale degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dello smaltimento rifiuti e degli importi base di costruzione e ristrutturazione per la determinazione del contributo sul costo di costruzione*” è stata deliberata la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5% per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto del territorio comunale, come individuate nella planimetria regionale allegata allo stesso atto.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013 di approvazione del Piano di Governo del Territorio, sono stati individuati nel Piano delle Regole (art. 19 bis) gli “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”.

Viene pertanto allegata al presente documento la planimetria aggiornata delle aree agricole del territorio comunale, comprendente i citati “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” del Piano delle Regole e le aree, già individuate nella planimetria regionale allegata alla deliberazione di G.C. n. 157 del 19.05.2011, per le quali vi è un effettivo utilizzo agricolo delle stesse, alle quali si dovrà applicare detta maggiorazione del 5% del contributo di costruzione;

# ***SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.***

## **CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI**

Per i nuovi edifici il costo di costruzione viene determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

Da ultimo il costo di costruzione è stato aggiornato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione Commissariale n. 84 del 08.05.2013 che ha fissato il costo a €/mq 373,97.

### **Nuove costruzioni**

Il contributo sul costo di costruzione viene determinato mediante la compilazione della tabella di cui al D.M. 10.5.1977 e per le nuove costruzioni con l'applicazione delle percentuali della tabella "A"- nuove costruzioni - del D.M. stesso, a partire dal costo base determinato dalla Regione e aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale (si veda da ultima la deliberazione Commissariale n. 84 del 08.05.2013).

### **Ristrutturazioni**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuati dal progetto presentato sulla base del listino C.C.I.A.A.; a detto costo verranno applicate le percentuali della tabella A "- edifici esistenti - del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla volumetria reale interessata dall'intervento, compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano; detto volume reale dovrà essere moltiplicato per il costo di costruzione unitario parametrico, di cui alla tabella sotto riportata.

	<b>Costo unitario euro/mc</b>
Costo base di ristrutturazione per edificio residenziale	280,54-

Il suddetto costo base unitario parametrico è stato determinato nell'elaborato tecnico "AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI BASE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE", allegato alla deliberazione n. 15 del 05/03/2007 da ultimo aggiornato con deliberazione Commissariale n 84 del 08.05.2013

Al costo di costruzione così determinato si applicheranno le percentuali della tabella A - edifici esistenti - del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.

**CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, TERZIARI, RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE-ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.**

**Nuove costruzioni**

Il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione è determinato sulla base del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del listino C.C.I.A.A.

Il costo di costruzione può essere determinato, su richiesta dell'interessato, sulla base dei costi unitari parametrici distinti per destinazioni funzionali, moltiplicati per la volumetria reale interessata dall'intervento.

I suddetti costi unitari, determinati nell'elaborato tecnico "AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI BASE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE", allegato alla deliberazione n. 15 del 05/03/2007 da ultimo aggiornato con deliberazione Commissariale n. 84 del 08.05.2013, sono sotto riportati:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>Costo unitario per nuove costruzioni €/mc</b>
Terziaria	344,93
Commerciale	369,08
Ricettiva	515,11
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	321,94
Attrezzature sportive	236,86
Attrezzature per lo spettacolo	389,77

La volumetria reale interessata dall'intervento, è quella compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano.

Al costo di costruzione dell'edificio, determinato con una delle due modalità di cui sopra, verranno applicate le percentuali, come sotto riportate, al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>Percentuale da applicare</b>
Terziaria	10%
Commerciale	10%
Ricettiva	10%
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	10%
Attrezzature sportive	10%
Attrezzature per lo spettacolo	10%

## **Ristrutturazioni**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del listino C.C.I.A.A.; a detto costo verranno applicate le percentuali di cui al paragrafo precedente.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla volumetria reale interessata dall'intervento, compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano; detto volume reale dovrà essere moltiplicato per i costi di ristrutturazione unitari parametrici, così come determinati nell'elaborato tecnico "AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI BASE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE", allegato alla deliberazione n. 15 del 05/03/2007 da ultimo aggiornato con deliberazione Commissariale n. 84 del 08.05.2013 e sotto riportati:

:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>Costo unitario di ristrutturazione €/mc</b>
Terziaria	269,06
Commerciale	287,45
Ricettiva	401,28
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	250,65
Attrezzature sportive	185,11
Attrezzature per lo spettacolo	303,54

Al costo di costruzione dell'edificio, così determinato, verranno applicate le percentuali di cui al paragrafo precedente al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione.

## **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN SEDE DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', O DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso. Su richiesta dell'interessato, l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al residuo pagamento del 50%, oltre agli interessi legali dovuti, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.
3. Versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondo le seguenti modalità:
  - 1^ quota: pari al 60% del debito residuo da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
  - 2^ quota: pari al 40% del debito residuo da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di inizio lavori del permesso di costruire.
4. Sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale.
5. Alla scadenza di ogni rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento delle tabelle per la determinazione degli oneri o loro adeguamento ISTAT, la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
6. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo al contributo sul costo di costruzione all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al residuo pagamento del 50%, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.
3. Versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% del costo di costruzione secondo le seguenti modalità:
  - 1^ quota: pari al 60% del debito residuo da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
  - 2^ quota: pari al 40% del debito residuo da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di inizio lavori del permesso di costruire.
4. Alla scadenza di ogni rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento del costo di costruzione base o suo adeguamento ISTAT da parte dell'Amministrazione Comunale la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
5. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

## **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività e, nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività e, nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, da presentare contestualmente al pagamento della prima rata, per un importo pari al residuo pagamento del 50%, oltre agli interessi legali dovuti, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.
3. Versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondo le seguenti modalità:
  - 1^ quota: pari al 60% del debito residuo da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
  - 2^ quota: pari al 40% del debito residuo da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di efficacia della denuncia di inizio attività;

4. Sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale.
5. Alla scadenza di ogni rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento delle tabelle per la determinazione degli oneri o loro adeguamento ISTAT, la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
6. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività e, nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo al costo di costruzione entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività e, nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al residuo pagamento del 50%, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.
3. Versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% del costo di costruzione secondo le seguenti modalità:
  - 1^ quota: pari al 60% del debito residuo da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
  - 2^ quota: pari al 40% del debito residuo da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di efficacia della denuncia di inizio attività.
4. Alla scadenza di ogni rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento del costo di costruzione base o suo adeguamento ISTAT da parte dell'Amministrazione Comunale la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
5. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, da presentare contestualmente alla presentazione della stessa pratica edilizia, per un importo

pari al residuo pagamento del 50%, oltre agli interessi legali dovuti, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.

3. Versamento della quota relativa al residuo debito pari al 50% degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività.
4. Sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale.
5. Alla scadenza della rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento delle tabelle per la determinazione degli oneri o loro adeguamento ISTAT, la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
6. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del contributo relativo al costo di costruzione prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
2. Accensione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al residuo pagamento del 50%, con la clausola di copertura delle eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e con la condizione esplicita che in caso di inadempienza il Comune incamererà la citata garanzia.
3. Versamento del residuo debito pari al 50% del costo di costruzione da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività.
4. Alla scadenza della rata, qualora si sia proceduto all'aggiornamento del costo di costruzione base o suo adeguamento ISTAT da parte dell'Amministrazione Comunale la quota del rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.
5. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **TERMINE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON SCADENZA CADENTE IN GIORNO FESTIVO**

Il termine di pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione, è considerato tempestivo, se effettuato il primo giorno lavorativo successivo alla scadenza, qualora ricade di sabato o in giornata festiva.