



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

*SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

### **REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI COMMISURATI ALLA INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E IN MATERIA DI SCOMPUTI**

Sommario	
Articolo 1)	Oggetto e ambito di applicazione.....2
Articolo 2)	Oneri di Urbanizzazione.....2
Articolo 3)	Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione .....3
Articolo 4)	Costo di costruzione.....3
Articolo 5)	Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione .....3
Articolo 6)	Contributo per varianti in corso d'opera .....3
Articolo 7)	Rateizzazione.....4
Articolo 8)	Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione .....4
Articolo 9)	Interventi di sistemazione ambientale .....5
Articolo 10)	ALLEGATI: .....5



*SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

**Articolo 1) Oggetto e ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina al Capo I le modalità di calcolo e di applicazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.184 della L.R. 65/2014 (di seguito indicata con il termine di "Legge"), nonché al costo di costruzione di cui all'art.185 della stessa legge nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.
3. La segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria con aumento del numero delle unità immobiliari, degli interventi di Ristrutturazione Conservativa e interventi pertinenziali così come individuati dall'art. 183, comma 2 lett. a) e b), della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
4. L'attività edilizia libera non è soggetta alla corresponsione di alcun contributo, fatta eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2, lett. a), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, nonché dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 136, comma 2, lett. g), per l'attuazione dei quali è dovuta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.
5. I mutamenti di destinazione d'uso, eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, nei casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici.

**Articolo 2) Oneri di Urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 62 della Legge, alle opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
  - Aumento delle superfici utili degli edifici;
  - Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - Aumento del numero di unità immobiliari.
3. La Superficie utile è definita dall'art. 11 del Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R.
4. Costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile, nel caso di immobili a destinazione residenziale, anche la trasformazione di superfici non residenziali o accessorie in superficie utile abitabile.
5. Costituisce, altresì, aumento delle superfici utili dell'immobile la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività nel caso di immobili con destinazione turistica, commerciale o direzionale.
6. Si ha comunque incremento del carico urbanistico in caso di:
  - interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalla Legge, ove comportanti incremento del numero degli abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento;
  - interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero delle unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
  - incremento di superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.



*SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

**Articolo 3) Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione**

1. L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione dei Condoni Edilizi ai sensi delle leggi n.47/1985, n.724/94, n.326/03 e L.R. n.53/04, è calcolato moltiplicando i costi base di cui alle tabelle allegate al presente, per il Volume V come definito all'art. 23 del Regolamento regionale 64/2013.
2. Nel caso di frazionamento di immobili con aumento delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione si applicano alla/e unità immobiliare derivate di superficie utile inferiore.
3. Nel caso di interventi che comportano l'aumento di Superficie utile come definita dall'art. 11 del Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R ma che non comportano aumento della Sul, il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in considerazione del Volume ottenuto moltiplicando la Snr in ampliamento per Hin.

**Articolo 4) Costo di costruzione**

7. Il contributo concessorio comprende, nei casi previsti dalla Legge, una quota del costo di costruzione determinato in funzione della loro destinazione come stabilito nella tabelle allegate.
8. Il costo di costruzione, in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi, è adeguato annualmente con determinazione del Responsabile del competente Settore, in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei costi di costruzione determinata dall'ISTAT. I relativi aggiornamenti si applicano alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente, sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice ISTAT.

**Articolo 5) Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione**

9. Le percentuali di applicazione ed il costo di costruzione al mq sono individuati nelle tabelle allegate con le seguenti disposizioni:
  - a) per gli interventi su immobili con destinazione residenziale il costo di costruzione è calcolato con le modalità di cui al D.M.10.05.1977. Il relativo contributo è calcolato applicando le percentuali riportate nella tabella D sulla base della Tipologia degli edifici in ragione della Sua e della Snr;
  - b) per gli interventi su immobili con destinazione turistica, commerciale e direzionale e per le piscine il costo di costruzione è calcolato sulla base di perizia, escluso il computo degli infissi, dei pavimenti e degli impianti tecnologici, redatta da tecnico abilitato sulla base dei prezzi unitari rilevati da prezzari ufficiali. Il relativo contributo è calcolato applicando le percentuali riportate nella tabella D sulla base della Tipologia degli edifici in ragione della destinazione d'uso.

**Articolo 6) Contributo per varianti in corso d'opera**

10. Le varianti in corso d'opera, salvo quanto previsto al comma 2, partecipano al pagamento del contributo concessorio di cui all'art.1 calcolato in ragione della differenza fra il contributo dovuto per lo stato di variante ed il contributo previsto nello stato di progetto dell'atto abilitativo originario.
11. Le varianti in corso d'opera che comportano mutamento quantitativo della Sul e della Snr previste nell'atto abilitativo comportano comunque il pagamento dell'eventuale maggiore contributo sul costo di costruzione risultante dalla differenza fra il costo di costruzione risultante dall'atto abilitativo e quello risultante nello stato di progetto della variante.
12. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 183 della Legge dovuto per le varianti in corso d'opera, determinato applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della SCIA o della CILA, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 149, comma 1 della Legge e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA o della CIAL.
13. Qualora i lavori non siano ultimati entro i termini di validità del titolo originario, salvo eventuali proroghe ove ne ricorrano i presupposti, l'avente titolo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo ( permesso di costruire o SCIA o CIAL) concernente la parte non ultimata, e dovranno essere corrisposti gli oneri di concessione (urbanizzazione più costo di costruzione) determinati operando la rivalutazione



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### *SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

ISTAT sull'importo degli oneri di cui sopra relativi alle opere da completare, quando queste siano soggette per tipologia al pagamento degli oneri stessi.

#### **Articolo 7) Rateizzazione**

1. E' ammessa la rateizzazione del contributo di cui all'art. 183 della Legge per gli importi superiori a €. 10.000,00 in quattro rate semestrali, da corrispondere:
  - la prima rata, con versamento effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA o CILA;
  - la seconda rata, con versamento da effettuare entro i sei mesi successivi alla data del primo versamento;
  - la terza rata, con versamento da effettuare entro i dodici mesi successivi alla data del primo versamento;
  - la quarta ed ultima rata, con versamento da effettuare entro i diciotto mesi successivi alla data del primo versamento.
2. Gli importi non soggetti a rateizzazione (inferiori a €. 10.000,00) potranno comunque essere frazionati in massimo quattro rate per particolari ed eccezionali circostanze, valutate tali dal Funzionario responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata;
3. La rateizzazione del contributo di cui all'art. 183 della Legge comporta la costituzione di idonee garanzie fideiussorie a copertura dell' importo corrispondente alla somma della II, III e IV rata dello stesso in favore dell'Amministrazione Comunale, con validità estesa fino al momento dello svincolo delle medesime, che potrà avvenire esclusivamente con la restituzione degli originali e/o dichiarazione liberatoria da parte del responsabile del Settore competente.
4. Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - devono essere emesse da banche oppure da primaria compagnia assicuratrice aderente all'ANIA (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici); non sono ritenute ammissibili garanzie da parte di società finanziarie;
  - deve essere previsto che la garanzia può essere escussa anche in relazione alle eventuali sanzioni per ritardati pagamenti;
  - le polizze assicurative o le fideiussioni 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.
  - qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentono l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applicano le sanzioni di cui all'art. 192 della Legge.

#### **Articolo 8) Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amm./ne Comunale.
2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di una apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.
3. Lo scomputo può essere relativo ad opere di urbanizzazione indicate dall'Amm./ne Comunale o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### *SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

tipologia. In ogni caso il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.

4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere risultante dal computo metrico, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione una idonea polizza fidejussoria, emessa da istituto bancario o da primaria compagnia assicuratrice iscritta all'ANIA all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso ed ulteriore.

5. La fidejussione è svincolata - con provvedimento del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dai competenti uffici comunali. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero risultino in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

#### **Articolo 9) Interventi di sistemazione ambientale**

1. A scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 83, comma 5 della Legge, ai fini del rilascio del permesso di costruire, per aree di pertinenza dell'immobile oggetto di mutamento di destinazione d'uso agricola il Soggetto Attuatore dovrà obbligarsi a realizzare interventi di sistemazione ambientale di cui al regolamento regionale di attuazione della Legge per il territorio rurale, fornendo idonee garanzie.

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

- da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali e da una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

#### **Articolo 10) ALLEGATI:**

**ALLEGATO** – TABELLE PARAMETRICHE RELATIVE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, ONERI VERDI ED AL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE