



Area Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

COMUNE DI CALENZANO

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI CONTRIBUTI DOVUTI PER INTERVENTI EDILIZI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 29/3/2004
Modificato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/2/2007, n. 65 del
30/9/2013, n. 4 del 3/2/2014

Preambolo

Il presupposto per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione è l'aumento del "carico urbanistico" che può definirsi come l'aumento della domanda di strutture ed opere collettive in conseguenza degli interventi eseguiti "sull'insediamento primario" (abitazioni, uffici, negozi, fabbriche).

L'art.120, comma 1, della legge regionale 1/05 stabilisce che, fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge stessa, "(...) gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, che comportano nuova edificazione o determinano incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero delle unità immobiliari."

La Regione ha precisato, per ciascuna tipologia di intervento edilizio, quando sono dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione. Dalle indicazioni della Regione risulta, tra l'altro, che per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo sul costo di costruzione è sempre dovuto.

Il nuovo regime normativo può riassumersi nel modo seguente:

per gli interventi soggetti a permesso di costruire, per quelli previsti dall'art. 79, comma 1, lettera a) e dall'art. 79, comma 2, lettera d) - ristrutturazioni edilizie che comportano un aumento del carico urbanistico, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione;

per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportano un aumento del carico urbanistico, sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione;

per gli interventi di ristrutturazione edilizia è dovuto il contributo sul costo di costruzione anche se non si verifica un incremento del carico urbanistico.

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione nelle zone del territorio extraurbano si applicano gli oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo ("oneri verdi"). Tali oneri sostituiscono quelli di urbanizzazione e possono essere utilizzati solo nell'ambito del territorio extraurbano per le finalità indicate dalla legge suddetta.

Va infine ricordato che ai sensi dell'art. 9, comma 6 della legge regionale 47/91, il 10% degli oneri di urbanizzazione incassato annualmente dal Comune deve essere destinato alla realizzazione dei programmi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 1 – tabelle

Le tariffe contenute nelle tabelle B (insediamenti residenziali), E (interventi turistici, commerciali, direzionali, di servizio), G (interventi di nuova edificazione residenziale nei piani per l'edilizia economica e popolare), H (oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo) si applicano al volume convenzionale degli edifici calcolato ai sensi dell'art. 14, comma 4 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico.

Le tariffe contenute nelle tabelle C (insediamenti artigianali e industriali), D (insediamenti artigianali e industriali – categorie speciali), F (insediamenti commerciali all'ingrosso), L (annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole) si applicano alla superficie lorda di calpestio delle costruzioni.

Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate. In caso di difficoltà di individuazione delle unità derivate si considerano tali le unità più piccole.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) le tariffe si applicano all'intero volume convenzionale o superficie lorda di calpestio oggetto del cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di nuova edificazione, ai fini dell'individuazione delle tariffe da applicare, per indice di fabbricabilità si intende l'indice di fabbricabilità di progetto dato dal rapporto tra il volume urbanistico effettivo delle costruzioni, così come previsto dall'art. 27 bis del regolamento edilizio e la superficie fondiaria.

Gli interventi di ampliamento diversi dalle addizioni funzionali definite dall'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) della legge regionale 1/05, sono assimilati alle nuove costruzioni.

Nel caso di edifici che presentano porzioni aventi diversa destinazione d'uso, si applicano le tariffe relative alla destinazione d'uso prevalente quando questa è uguale o maggiore all'80% della superficie netta di calpestio totale.

Nel caso di interventi su abitazioni rurali da parte di imprenditori agricoli non professionali, si applica la tabella B (insediamenti residenziali).

Nel caso di interventi su strutture produttive agricole da parte di imprenditori agricoli non professionali si applica la tabella C (insediamenti artigiani ed industriali).

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come restauro/ ristrutturazione edilizia, si applicano le tariffe della nuova costruzione/ricostruzione ad una percentuale del volume convenzionale di progetto, che tiene conto delle porzioni di involucro da ricostruire. Tale percentuale viene così determinata: incidenza della

ricostruzione = (100Xsuperficie involucro da ricostruire) : superficie totale involucro (per superficie totale dell'involucro si intende la somma delle superfici delle pareti e della copertura.

Definita l'incidenza della ricostruzione, sulla rimanenza si applicano gli oneri connessi al miglioramento del sistema insediativo agricolo (oneri verdi), come restauro.

Ai sensi dell'art.120, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 1/05, le tariffe contenute nelle tabelle, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate, con determinazione del responsabile dell'area gestione del territorio, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente. Gli aggiornamenti delle tabelle parametriche disposti dalla Regione Toscana e dal Comune, questi ultimi disposti previa approvazione di specifica deliberazione da parte della Giunta Municipale, si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste e alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

Articolo 2 – edifici unifamiliari

Ai fini dell'applicazione dell'art. 124, comma 2, lettera b) della legge regionale 1/05, che prevede l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, in misura non superiore al 20%, degli edifici unifamiliari, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) dovrà trattarsi di edifici unifamiliari nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, che non superino, al netto dell'aumento concedibile, la superficie complessiva di 150 m², intendendosi per superficie complessiva, quella definita dal decreto del ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977 (superficie utile dell'alloggio + 60% della superficie non residenziale);
- b) l'edificio dovrà essere mantenuto nelle condizioni di unifamiliarietà per almeno 10 anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività edilizia. In caso di inosservanza dovrà essere corrisposta, a titolo di penale, una somma pari al doppio del contributo che sarebbe risultato dal calcolo, maggiorata degli interessi legali in ragione del periodo trascorso dalla data di rilascio della concessione.

Articolo 3 – varianti

Sono assoggettate al pagamento di contributi solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato autorizzato.

Per tali varianti saranno applicate le tariffe vigenti alla data di presentazione della pratica e quanto già versato a titolo di contributo verrà scomputato dal contributo rideterminato ex-novo.

Articolo 4 – contributo sul costo di costruzione

Il costo unitario di costruzione residenziale è determinato ai sensi dell'art. 121 della legge regionale 1/05. In assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è determinato con le modalità del decreto del ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977 e rivalutato annualmente in base alla variazione del costo stesso, su base nazionale, determinata dall'ISTAT.

Le percentuali sul costo di costruzione e i costi unitari di costruzione sono quelli riportati nella tabella I '*Percentuali del contributo sul costo di costruzione*' e si applicano:

nel caso di edifici residenziali, al prodotto della superficie complessiva (SU *superficie utile* + 60% della SNR *superficie non residenziale*) per il costo unitario;

nel caso di edifici commerciali, turistico-ricettivi, direzionali, di servizio, al prodotto della superficie ragguagliata (SN *superficie netta* + 60% della SA *superficie accessoria*) per il costo unitario.

Per le definizioni delle superfici si fa riferimento al citato decreto ministeriale del 10 maggio 1977.

Per la ristrutturazione edilizia la superficie da considerare nei calcoli è quella interessata dall'intervento.

Il costo da applicare nei calcoli è quello in vigore alla data del calcolo stesso.

Per le destinazioni artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso, agricola (annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole), nonché per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

Per la costruzione di piscine/impianti sportivi privati il contributo sul costo di costruzione è calcolato in base ad un computo metrico estimativo di tutte le opere previste, da presentarsi da parte degli interessati. Il computo deve essere redatto sulla base dei prezzi ufficiali dalla Camera di commercio industriali artigianato e agricoltura di Firenze o pubblicati sul più recente bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice). Nel caso la costruzione della piscina sia inserita in un progetto più generale che preveda anche la costruzione di abitazioni, oltre al contributo per l'opera in se, dev'essere considerata anche la sua incidenza sulla qualità

delle abitazioni, applicando gli incrementi previsti dal D.M. 10 maggio 1977, ai fini della determinazione del costo di costruzione di queste ultime.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come ristrutturazione edilizia, il contributo sul costo di costruzione di calcola come nel caso delle nuove costruzioni.

Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento, con determinazione del responsabile dell'area gestione del territorio.

Articolo 5 – pagamenti e rateizzazioni

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono determinati prima del rilascio del permesso di costruire e, in caso di segnalazione certificata di inizio attività, la determinazione, effettuata a cura del progettista, dovrà essere allegata alla segnalazione stessa.

Qualora l'interessato opti per il pagamento dilazionato del contributo è consentita la rateizzazione con le seguenti modalità:

Per importi fino a € 30.000 pagamento in 4 rate a cadenza semestrale a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia;

Per importi oltre € 30.000 e per interventi sull'abitazione principale pagamento in 6 rate a cadenza semestrale a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

Ai pagamenti rateizzati saranno applicati gli interessi legali maggiorati di tre punti percentuale. La somma rateizzata dovrà essere garantita da fidejussione bancaria o polizza fidejussoria di primario istituto bancario o primaria compagnia di assicurazione, di importo pari a quello dei pagamenti dilazionati + il 10% a copertura delle sanzioni per gli eventuali ritardi nei pagamenti stessi. Per tutta la durata della rateizzazione si applica il tasso di interesse legale in vigore all'inizio maggiorato di tre punti percentuale.

L'intero ammontare del contributo o, nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata di esso, dovranno essere corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire.

Decorsi 90 giorni dalla data di ricevimento della lettera di trasmissione del conteggio da parte del Comune senza che il pagamento sia stato effettuato, si procederà all'archiviazione della pratica.

Il suddetto termine può essere prorogato, su preventiva richiesta scritta motivata della proprietà, una volta soltanto. In tal caso si applicano gli interessi legali maggiorati di tre punti percentuale sulla somma dovuta, calcolati per il periodo intercorso tra la scadenza iniziale e la data in cui viene effettuato il pagamento stesso.

Nel caso di segnalazione certificata di inizio attività edilizia il pagamento dell'intero contributo o della prima rata di esso, dovranno essere allegati alla segnalazione.

Le rate semestrali avranno decorrenza dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di deposito della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 128 della legge regionale 1/05.

Articolo 6 – rimborso contributi

Nei casi di rinuncia all'intervento, sia per decadenza del titolo abilitativo a seguito di mancato inizio lavori, o per successive varianti in corso d'opera, è dovuto al Comune, per spese di istruttoria e mancato raggiungimento del quadro previsionale strategico legato all'atto di governo del territorio, una somma pari al 10% del contributo da restituire. Non si applicano le spese di istruttoria per restituzioni derivanti da eventuali errori del Comune e comunque nei casi non imputabili all'operato dei richiedenti.

Le spese di istruttoria sono detratte dall'importo da restituire.