



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

REGOLAMENTO IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

ART. 1

INTERVENTI SOGGETTI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

1. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione urbanistica), sottoposti a titolo abilitativo comunque denominato, in base ai disposti dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., e dell'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono soggetti alla corresponsione, secondo le modalità del presente regolamento, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, salvo i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Gli artt. 16, 17, 19 e 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. disciplinano i principi in base ai quali è dovuto il contributo di costruzione, regolamentano l'obbligatorietà, le fattispecie, i casi d'esenzione e le sanzioni per i ritardati pagamenti.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche approvate dalla Regione Lombardia. I valori da applicare sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune e vengono aggiornati in relazione alle prescrizioni di legge.
3. Il costo base da applicare per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione viene aggiornato annualmente su base ISTAT con determinazione del Dirigente/Responsabile del Settore pubblicata anch'essa sul sito istituzionale del Comune.
4. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo abilitativo o alla data di presentazione in caso di titoli abilitativi autoasseverati.
5. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati rispettivamente ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione (art. 43, comma 2bis, della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.) e ad una maggiorazione percentuale del costo di costruzione (art. 5, comma 10, della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i.); tali maggiorazioni percentuali sono state determinate dall'Amministrazione Comunale nel modo seguente:
 - a) per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, prevedendo una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% (deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 15 aprile 2009);
 - b) per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, (ad esclusione degli interventi produttivi) prevedendo una maggiorazione del costo di costruzione pari al 20% se realizzati fuori dal tessuto urbano consolidato (deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18 maggio 2015);
 - c) per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, (ad esclusione degli interventi produttivi) prevedendo una maggiorazione del costo di costruzione pari al 5% se realizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18 maggio 2015);

Gli importi di cui alla lettera a) vengono destinati obbligatoriamente alla realizzazione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, mentre gli importi di cui alle lettere b) e c) vengono destinati obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazioni ambientali, anche realizzati dall'operatore in accordo con il Comune.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

6. I volumi tecnici pertinenziali di una o più nuove unità immobiliari, ove realizzati anticipatamente o contestualmente rispetto al titolo abilitativo, non possono essere oggetto di autonomo e separato titolo edilizio non oneroso in quanto non sarebbe esistente l'unità immobiliare principale di cui essi sono pertinenti. Per tale ragione sono pertanto ritenuti onerosi e soggetti conseguentemente al pagamento del contributo del costo di costruzione ove costituiscono pertinenze di immobili a destinazioni residenziali, terziarie, commerciali o equivalenti, mentre sono soggetti al pagamento del contributo commisurato alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ove costituiscono pertinenze di immobili a destinazione produttiva.

ART. 2

RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della vigente normativa;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, intendendosi per tali quelli non riconducibili ad edifici di lusso ai sensi del D.M. LL.PP. 02.08.69, destinati alla residenza di un unico nucleo familiare;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da enti o soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da soggetti privati, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;
 - f) per gli interventi di realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
gli spazi destinati al ricovero di autovetture aventi comprovate caratteristiche anche non di pertinenzialità in base alle previsioni della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e della L.R. 19 novembre 1999, n. 22, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, ai sensi disposti dell'art. 69 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:
- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
 - b) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - c) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
 - d) per gli interventi relativi ad attività industriali e artigianali;



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

- e) per gli interventi da eseguirsi nelle aree destinate a Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i.;

ART. 3 PROCEDIMENTO

1. Alla richiesta del titolo abilitativo comunque denominato, deve essere allegata:
 - a) tabella riportante la superficie utile lorda separata per ogni tipologia di destinazione d'uso;
 - b) tabella di determinazione della classe di appartenenza sottoscritta dal progettista e dal proponente la procedura;
 - c) costo documentato di costruzione/realizzazione dell'intervento attestato mediante computo metrico estimativo dell'opera da eseguire, redatto dal progettista, con allegata dichiarazione asseverante che la stima è stata eseguita tenendo conto di tutti i lavori necessari per rendere l'opera agibile e che la stessa è stata predisposta sulla base del prezzario di cui al vigente bollettino delle opere edili della Camera di Commercio della Provincia con riferimento alla data di richiesta del provvedimento abilitativo;
 - d) prospetto della determinazione del contributo dovuto, separato per singole voci (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, smaltimento rifiuti ecc.), che deve ritenersi approvato salva diversa determinazione da parte del Comune.
2. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare verifiche della stima asseverata e del costo dell'intervento anche successivamente alla data di ultimazione dei lavori e comunque entro mesi 3 (tre) da tale data; qualora venisse determinato un importo del contributo superiore a quello allegato al titolo abilitativo, verrà comunicato il corretto importo e la maggiore somma dovuta dal proponente la procedura ad integrazione di quanto precedentemente versato.

ART. 4 TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Nel caso di titolo abilitativo comunque denominato, l'entità del contributo di costruzione dovuto è determinata dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere comunicata agli interessati contestualmente alla comunicazione di avviso del rilascio del titolo abilitativo comunque denominato.
2. Il versamento deve essere effettuato presso la Tesoreria Comunale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.
Trascorso inutilmente il suddetto termine saranno applicate le sanzioni previste dalla vigente normativa.
3. Nel caso di opere soggette a titolo abilitativo autocertificato, il contributo calcolato dal professionista asseverante, deve essere versato contestualmente alla presentazione dell'istanza ed entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione in caso di SCIA sostitutiva del Permesso di Costruire:
4. Qualora la valutazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 10 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio.
Trascorso inutilmente il suddetto termine saranno applicate le sanzioni previste dalla vigente normativa.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

5. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta:
 - a) in unica soluzione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo comunque denominato; su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
 - b) in unica soluzione contestualmente alla presentazione dell'istanza ed entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione in caso di SCIA sostitutiva del Permesso di Costruire; su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione ed al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi è corrisposta:
 - c) in unica soluzione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo comunque denominato; su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
 - d) in unica soluzione contestualmente alla presentazione dell'istanza ed entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione in caso di SCIA sostitutiva del Permesso di Costruire; su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
7. I contributi previsti per il titolo abilitativo in sanatoria o le attestazioni di conformità in sanatoria devono essere corrisposti entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione del provvedimento di determinazione della sanzione di pagamento.
Non è ammessa la rateizzazione degli importi.

ART. 5

RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. E' possibile avvalersi della rateizzazione degli importi dovuti superiori ad € 1.000,00, indicando le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna pari al contributo dovuto e non versato.
La rateizzazione prevede la corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale in vigore al momento del pagamento e potrà essere attuata con le modalità approvate dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 24 settembre 2003 e di seguito riportate:
 - 50% al rilascio/efficacia del titolo abilitativo;
 - 20% maggiorato degli interessi legali, entro 6 mesi dalla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo;
 - 15% maggiorato degli interessi legali, entro 12 mesi dalla data del rilascio/efficacia del titolo abilitativo;
 - 15% maggiorato degli interessi legali a fine lavori e comunque non oltre i 18 mesi dal rilascio/efficacia del titolo abilitativo.
2. A garanzia del puntuale versamento delle singole rate, al momento del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, il titolare dovrà presentare una fidejussione bancaria o assicurativa di importo corrispondente alla parte di contributo ancora dovuto rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01.09.93, n. 385 e s.m.i.
La garanzia deve espressamente prevedere:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1952, secondo comma, del Codice Civile e con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune;



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
- 3. In caso di voltura del titolo abilitativo, dovrà essere presentata una nuova fidejussione a nome dei nuovi intestatari.
- 4. Lo svincolo della fideiussione assicurativa o bancaria presentata a garanzia della rateizzazione del contributo verrà svincolato ad avvenuto pagamento del saldo del contributo dovuto, mediante specifica comunicazione del Responsabile del Settore.
- 5. In caso di ritardato pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, come da indicazioni riportate nel provvedimento fermo restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla richiesta di operatività totale o parziale della garanzia fideiussoria presentata.

ART. 6

RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo di costruzione è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo del titolo abilitativo comunque denominato.
2. Qualora il titolare di specifici atti di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione agli interventi, o comunque realizzi opere di minore consistenza, potrà richiedere la restituzione delle maggiori somme versate.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, disporrà la restituzione delle suddette somme per le opere non effettuate con specifico atto amministrativo. Con la restituzione non saranno riconosciuti interessi legali per le maggiori somme versate.
4. L'esecuzione delle operazioni di cantierizzazione dell'area o di opere parziali correlate all'intervento edilizio (scavi, demolizioni, fondazioni, ecc.), anche se di lieve entità, si connotano come esecuzione dell'intervento e pertanto non daranno la possibilità di restituzione delle somme versate, fatto salvo l'avvenuto ripristino originario dei luoghi attraverso demolizione delle opere eseguite; resta altresì salva la possibilità, per particolari e motivati casi, di restituzione parziale del contributo con idonea determinazione del Responsabile di Settore.

ART. 7

CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AGLI EDIFICI RESIDENZIALI DI CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF1

Nuova costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del titolo abilitativo comunque denominato, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel Comune.
2. Il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento (SLP), determinata ai sensi delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio, moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,00 come determinata dalle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio.
3. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il titolo abilitativo comunque denominato, 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.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Contributo da corrispondere a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
volume x tariffe comunali
- b) Costo di costruzione:
Calcolato come da tabella allegata al D.M. 10.05.1977

Ristrutturazione

1. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali 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:
 - a) 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, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. (costo base di costruzione residenziale);
 - b) la suddetta volumetria "virtuale" deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.
2. Nel caso di ristrutturazione, 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.
3. Il calcolo della volumetria reale di cui sopra, è determinato con riferimento alla superficie lorda di pavimento (SLP) moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,00, così come determinata dalle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio.
4. 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 60% per tutto il territorio comunale.
5. 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.

Contributo da corrispondere a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
volume virtuale calcolata ai sensi art. 44, comma 8, della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. (Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, diviso il costo unitario annuo, assunto con determinazione comunale, moltiplicato 4) x le tariffe comunali;
- b) Costo di costruzione:
Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale ottenuta dalla compilazione tabella allegata al D.M. 10.05.1977.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento sugli edifici residenziali unifamiliari, non superiori alla percentuale del 20%, beneficiano della gratuità; a tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi dell'ultimo quinquennio.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

ART. 8

CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO
AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DI CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF2,
TERZIARIE DI CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF3, ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO,
LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SVAGO DI CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF4 E ATTIVITÀ
COMMERCIALI DI CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF5, SERVIZI DI INIZIATIVA PRIVATA DI
CUI AL GRUPPO FUNZIONALE GF7

Nuova costruzione

1. 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.
2. Per costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali, la superficie lorda di pavimento si computa ai sensi delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente; più favorevole, per il soggetto richiedente, da quanto previsto dall'art. 44, comma 7, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. che esclusione dal computo della superficie lorda di pavimento solo le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, stante il contributo per lo smaltimento dei rifiuti previsto separatamente dal costo degli oneri.
3. Gli immobili e le destinazioni produttive, non sono soggette al pagamento del costo di costruzione ma al contributo commisurato alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi previsto separatamente dal costo degli oneri di urbanizzazione.
4. Nel caso di impianti sportivi coperti, gli oneri devono riferirsi ad ogni mq. di superficie coperta e, nel caso di impianti scoperti, ad ogni mq. di superficie lorda di pavimento dei servizi annessi all'impianto che modificano permanentemente lo stato dei luoghi.

Contributo da corrispondere per attività industriali o artigianali a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
Superficie lorda di pavimento x tariffe comunali
- b) Contributo trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi:
Superficie lorda di pavimento x tariffe comunali

Contributo da corrispondere per attività diverse dalle industriali e artigianali a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
Superficie lorda di pavimento x tariffe comunali
- b) Costo di costruzione:
Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzo della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale, in relazione ai diversi tipi di attività, stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 15.02.1978.

Ristrutturazione

1. 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



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (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.

2. 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.
3. 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 60% per tutto il territorio comunale.
4. 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.

Contributo da corrispondere per attività industriali o artigianali a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
Superficie lorda di pavimento virtuale calcolata ai sensi art. 44, comma 8, della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, diviso il costo unitario annuo, assunto con determinazione comunale) x tariffe comunali
- b) Smaltimento rifiuti:
Superficie lorda di pavimento virtuale calcolata ai sensi art. 44, comma 8, della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, diviso il costo unitario annuo, assunto con determinazione comunale) x tariffe comunali

Contributo da corrispondere per attività diverse dalle industriali e artigianali a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
Superficie lorda di pavimento x tariffe comunali
- b) Costo di costruzione:
Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale, in relazione ai diversi tipi di attività, stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15 febbraio 1978.

ART. 9

CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI A PARCHEGGI COPERTI E SILOS CONNESSI AD ATTIVITA' DI CARATTERE ECONOMICO

Nuova costruzione

1. Gli oneri sono calcolati a posto auto, intendendo per posto auto una superficie a parcheggio di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra, di superficie non inferiore a mq. 12,50 e non superiore a mq. 15.

Contributo da corrispondere a)+b):



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
n. posti auto x tariffe comunali;
- b) Costo di costruzione:
Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale, in relazione ai diversi tipi di attività, stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15 febbraio 1978.

Ristrutturazione

1. 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, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (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.
2. 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.
3. 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 60% per tutto il territorio comunale.
4. 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.

Contributo da corrispondere a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: n. posti auto x tariffe comunali;
- b) Costo di costruzione: Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale, in relazione ai diversi tipi di attività, stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 15.02.1978.

ART. 10 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Cambio di destinazione d'uso con esecuzione di opere

1. Nel caso di intervento comportante il cambio di destinazione d'uso di immobili o porzioni di immobili con contestuale realizzazione di opere edilizie 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 inoltre dovuta la quota di oneri per le opere da realizzare, in riferimento alla nuova destinazione, determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.
2. L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero a titolo abilitativo comunque denominato.

3. 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 esecuzione di opere

1. Nel caso di intervento comportante il cambio di destinazione d'uso di immobili o porzioni di immobili senza 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.
2. Sono comunque 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, con riferimento ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero a titolo abilitativo comunque denominato.
3. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

ART. 11

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero di sottotetti ad uso abitativo da realizzarsi in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. 64, comma 7, della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione, calcolato secondo le tariffe per le opere di ristrutturazione edilizia maggiorate nella misura del 10%.
2. La corresponsione del costo di costruzione, è commisurato alla superficie resa abitativa in base al calcolo previsto dal Decreto Ministeriale del 10 maggio 1977 e s.m.i.
La tabella del Decreto Ministeriale deve essere compilata, riferita all'intera unità immobiliare interessata dal recupero dopo l'intervento, per determinare la classe tipologica di riferimento e la conseguente relativa maggiorazione del costo di costruzione al mq.
Stabilito l'importo (costo di costruzione maggiorato) lo stesso andrà moltiplicato per la superficie complessiva riferita al sottotetto oggetto d'intervento, ottenuta mediante la somma della Su (superficie utile) e della Snr (superficie non residenziale) ragguagliata al 60% (dal calcolo della Snr va esclusa la superficie del blocco scala e/o dell'ascensore).
Il risultato deve essere moltiplicato per la percentuale corrispondente alla classe tipologica di riferimento.
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:
 - a) 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, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. (costo base di costruzione residenziale);
 - b) la suddetta volumetria "virtuale" deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Contributo da corrispondere a)+b):

- a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
volume virtuale calcolato ai sensi art. 44, comma 8, della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., moltiplicato x le tariffe comunali;
- b) Costo di costruzione:
Computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire, redatto in base al prezzario della Camera di Commercio delle opere edili, moltiplicato per la percentuale ottenuta dalla compilazione tabella allegata al D.M. 10.05.1977.

ART. 12

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI GENERALI

1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando parametri e definizioni riportati nello specifico articolo del Piano delle Regole.
3. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nello specifico articolo del Piano delle Regole.
L'ammontare del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applica:
 - per la residenza di cui al Gruppo funzionale Gf1 utilizzando il parametro metro cubo vuoto per pieno ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di metri 3,00;
 - per le attività produttive di cui al Gruppo funzionale Gf2 utilizzando il parametro metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento (SLP);
 - per le attività terziarie di cui al Gruppo funzionale Gf3 utilizzando il parametro metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) con la possibilità di utilizzare in alternativa il parametro del nr. degli autorizzati per i campeggi di cui al Gruppo funzionale Gf3.3 ed il parametro della superficie coperta (Sc) per gli impianti sportivi di cui al Gruppo funzionale Gf3.4;
 - per le attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago di cui al Gruppo funzionale Gf4 utilizzando il parametro metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento (SLP);
 - per le attività commerciali di cui al Gruppo funzionali Gf5 utilizzando il parametro metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento (SLP);
 - per le attività di iniziativa privata di cui al Gruppo funzionale Gf7 utilizzando il parametro posto auto;
4. L'ammontare del costo di costruzione si applica:
 - per la residenza di cui al Gruppo funzionale Gf1 utilizzando la superficie abitativa in base al calcolo previsto dalla normativa di riferimento;
 - per le attività produttive di cui al Gruppo funzionale Gf2 utilizzando una quota in percentuale sul computo metrico estimativo;
 - per le attività terziarie di cui al Gruppo funzionale Gf3, Gf4, Gf5 e Gf7 utilizzando una quota in percentuale sul computo metrico estimativo.
5. Il costo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla vigente normativa mentre, per gli interventi relativi a costruzioni ed impianti industriali o



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

artigianali, in base ai disposti dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., è sostituito dal contributo commisurato alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed è commisurato alla superficie lorda di pavimento (SLP).

6. Come edificio residenziale unifamiliare si intende un fabbricato indipendente che per conformazione strutturale e funzionale costituisce abitazione di un solo nucleo familiare.
7. Non sono assimilabili come edifici unifamiliari le case a schiera anche se composte da unità abitative addossate, gli edifici in linea, e le tipologie incerte.
8. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, tra quelle previste o coerenti con il Piano dei Servizi, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

L'autorizzazione allo scomputo è soggetta a rilascio di specifico titolo abilitativo convenzionato previa valutazione di congruità tecnico-economica da parte dell'Amministrazione Comunale.

A garanzia delle opere devono essere presentate idonee fidejussioni, e nella convenzione devono essere riportate le sanzioni e penalità conseguenti all'inottemperanza di quanto concordato.

Nello scomputo non possono essere considerate opere di urbanizzazione di modesta entità, strettamente di pertinenza e ad esclusivo servizio dell'edificio.

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

9. Qualora in un edificio siano previste più destinazioni, d'uso, i computi metrici estimativi dovranno essere effettuati separatamente per ogni destinazione prevista.
10. Le varianti al titolo abilitativo comunque denominato partecipano al pagamento del contributo esclusivamente quando comportino maggiore volume, maggiore superficie utile o maggiore superficie lorda di pavimento, incremento del numero delle unità immobiliari, cambiamento della categoria dell'edificio, cambiamento della destinazione d'uso rispetto agli atti originari, applicando le tariffe in vigore alla data di rilascio/efficacia del titolo abilitativo.
11. L'inosservanza dei termini fissati per l'ultimazione dei lavori comporta la decadenza del titolo abilitativo comunque denominato in essere.
In tal caso dovrà essere presentata una nuova istanza/titolo abilitativo, come previsto dalla legislazione vigente in materia, a completamento delle parti non ancora ultimate.
La nuova procedura potrà comportare la corresponsione di una quota percentuale a conguaglio rispetto a quanto precedentemente versato.
12. I proventi derivanti dal contributo di costruzione sono utilizzati dall'Amministrazione comunale in conformità alla normativa vigente per l'esecuzione di opere pubbliche d'interesse locale ed alla manutenzione delle stesse, pertanto la mancata corresponsione del contributo dovuto, oltre che costituire violazione a norme di legge e di regolamento locale, comporta disservizi alla regolare programmazione relativa alle opere pubbliche medesime. La violazione suddetta è sanzionata in base alle previsioni dell'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.
13. I proventi derivanti dal contributo di costruzione relativo agli interventi dei recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono utilizzati dall'Amministrazione comunale da destinare alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, così come disposto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 26 luglio 2017.



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. Le disposizioni contenute nel presente regolamento si applicano alle istanze successive alla eseguibilità della relativa deliberazione di approvazione da parte del competente organo comunale ed è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente.
2. La modifica di disposti normativi e disposizioni legislative vigenti, o comunque l'emanazione di regolamenti, pareri o circolari modificative e/o integrative che incidessero sulle disposizioni del presente regolamento implicheranno la loro immediata applicazione, fino all'adeguamento del presente Regolamento.