



Provincia di Pistoia

---

[www.comunequarrata.it](http://www.comunequarrata.it)

# **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, MONETIZZAZIONI E INCENTIVI ECONOMICI**

## Indice generale

TITOLO I - Norme Generali.....	3
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	3
Art. 2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune e aggiornamento.....	3
Art. 3 - Determinazione del costo di costruzione da parte del Comune e aggiornamento.....	4
Art. 4 - Contributo di costruzione – Criteri applicativi.....	6
Art. 5 - Termini di riferimento per applicazione del contributo.....	11
Art. 6 – Fabbricati rurali.....	12
Art. 7 - Casi di gratuità e casi particolari.....	13
Art. 8 - Riduzione contributo di costruzione.....	14
Art. 9 – Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari.....	19
Art. 10 – Opere pertinenziali.....	19
TITOLO II DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	20
Art. 11 - Condizioni e campo di applicazione.....	20
Art. 12 – Criteri di calcolo.....	21
Art. 13 – Modalità versamento contributo.....	22
TITOLO III SCOMPUTI E MONETIZZAZIONI.....	23
Art. 14 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione.....	23
Art. 15 – Compensazione degli standard: monetizzazione aree a standard ed Edilizia Sociale.....	24
Art. 16 - Monetizzazione di dotazioni di parcheggio, alberature.....	26
TITOLO IV - MODALITÀ DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO.....	27
Art. 17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni.....	27
Art. 18 - Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento.....	29

## ***TITOLO I - Norme Generali***

### *Art. 1 - Ambito di applicazione*

1. Il presente regolamento stabilisce i criteri di determinazione e le modalità di corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della LR 65/2014 e s.m.i. dovuto per interventi sottoposti a permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella stessa LR 65/2014 e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.
2. Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso non già espressamente previsti dalla Legge.
3. Il contributo di cui all'art.183 della LR 65/2014, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.
4. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.

### *Art. 2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune e loro aggiornamento*

1. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 62 della L.R. 65/2014, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale a carico del Comune.
2. Gli oneri di urbanizzazione e relative tariffe sono determinati ed aggiornati dal Comune, per il proprio territorio, sulla base delle tabelle parametriche regionali con i criteri contenuti nell'art. 191 della LR 65/2014.
3. Gli importi tabellari comunali determinati ai sensi del presente articolo non comprendono le somme dovute quali contributi per l'allacciamento e/o per l'estensione delle reti distributive dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del

servizio telefonico. Tali oneri saranno corrisposti dagli interessati direttamente agli enti erogatori dei servizi e/o gestori delle relative reti distributive, nei modi e nei tempi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

4. Ai fini della determinazione del contributo per urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 si applicano le tabelle redatte in conformità di quanto previsto dalla sopra citata legge regionale.

5. Nelle more delle determinazioni della Giunta Regionale di cui all'art. 184 commi 5 e 6 LRT 65/2014 e come disposto dall'art. 250, si fa riferimento alle tabelle allegate alla LRT 1/2005 approvate dal Comune di Quarrata con Del.C.C. n. 38 del 21/04/2005 e successiva Del.C.C. n. 115 del 30/09/2008 (TABELLE A/1-A/2-A/3-A/4-A/5) i cui importi saranno aggiornati annualmente con i coefficienti ISTAT.

6. Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di competenza regionale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) tramite determinazione dirigenziale.

7. Nel caso di destinazioni non espressamente specificate nelle tabelle regionali si applicano le tariffe relative alle destinazioni assimilabili.

### *Art. 3 - Determinazione del costo di costruzione da parte del Comune e suo aggiornamento*

1. In ordine alle percentuali da applicare per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, nelle more delle determinazioni regionali di cui all'art. 185 della LRT 65/2014 si applica la disciplina seguente.

2. Il costo di costruzione relativo ad un intervento edilizio su immobile residenziale può essere determinato sia mediante perizia asseverata a firma di tecnico abilitato o mediante applicazione di tabella parametrica di cui al D.M. 10/05/1977 applicando, alle unità dimensionali di riferimento, le percentuali di cui al punto 4. Per unità dimensionale di riferimento si intende l'intera unità immobiliare oggetto di intervento indipendentemente che le opere riguardino solo una parte di essa o si limitino ad interventi in facciata. La perizia di stima dovrà comprendere tutte le opere edili ed impiantistiche finalizzate alla realizzazione dell'intervento, nessuna esclusa comprese le finiture interne ed esterne .

3. Ai fini della determinazione del contributo per costo di costruzione si

assumono i seguenti costi-base:

a) il costo-base di costruzione per gli edifici a destinazione residenziale è fissato annualmente in applicazione delle vigenti norme regionali, fermi restando gli aggiornamenti con le modalità stabilite al successivo punto 5. Tale costo base, senza riduzioni, è riferito agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali, da eseguirsi su edifici aventi destinazione finale residenziale;

b) per la determinazione del costo di costruzione per gli edifici ed impianti destinati ad attività commerciali al dettaglio - di vicinato e di media distribuzione - nonché ad attività commerciali all'ingrosso, direzionali, turistico-ricettive e di servizio, si assume come base per il calcolo della percentuale l'importo dei lavori risultante da apposita perizia di stima asseverata a firma del progettista/tecnico abilitato basata sui prezzi ricavati dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Toscana.

4. L'ammontare del contributo per costo di costruzione per i singoli interventi è determinato sulla base sul costo-base di costruzione di cui al precedente punto 2, con applicazione delle seguenti aliquote percentuali:

		<b>Superficie utile / specifici ambiti di applicazione</b>	<b>Percentuali da applicare nuova costr.</b>	<b>Percentuali da applicare rest./ristruttur.</b>
1a	residenziale	superiore a mq 160 >= a mq 60	8%	5%
1b	residenziale	Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq 55	7%	5%
1c	residenziale	Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq 50	7%	5%
1d	residenziale	Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq 45	6%	5%
1e	residenziale	Inferiori a mq 95 e accessori <= di mq 40	6%	5%
2a	residenziale	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso ( D.M. 02/08/1969 )	10%	5%
2b	residenziale	Piscine / impianti sportivi	10%	
2c	residenziale	Edilizia sociale non convenzionata*	5%	5%
3a	commerciale al dettaglio	Esercizi di vicinato (Sv <= 300 mq)	5%	4%
3b	commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita (Sv > 300 mq <= 2500 mq)	10%	8%
3d	commerciale all'ingrosso		10%	8%

4a	turistico-ricettiva		5%	4%
4b	turistico-ricettiva	Piscine / impianti sportivi	10%	
5a	direzionale-servizi privati		10%	8%
5b	servizi pubblici o privati di interesse pubblico		5%	4%
6	agricolo	Interventi non IAP	5%	4%

\* non ricomprende l'edilizia convenzionata di cui all'art.186 della L.R. 65/2014 in quanto esclusa dal versamento del contributo in base all'art.188 della medesima legge.

- in caso di residenza qualora la superficie degli accessori sia superiore a quella della categoria di appartenenza la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

- le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

a) per edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano unicamente l'energia solare;

b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;

c) per gli interventi di bioedilizia.

- gli interventi su edifici destinati ad attività industriali e /o artigianali o ad essi assimilabili non comportano il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione ma solo degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del Consiglio Comunale solo ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie e/o alle variazioni percentuali del costo di costruzione dei fabbricati, o comunque derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, non impongono rideterminazione delle tabelle e saranno applicabili con determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata.

#### *Art. 4 - Contributo di costruzione – Criteri applicativi*

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione, o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, 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 fermo restando quanto stabilito dall'art.183, comma 3 della L.R. 65/2014.

Nella tabella sottostante sono indicate le categorie funzionali che comportano aumento dei carichi urbanistici rispetto alla destinazione d'uso attuale dell'immobile, dell'unità immobiliare o del terreno ineditato.

Nella colonna di sinistra sono indicate le categorie funzionali esistenti nell'immobile, unità immobiliare o del terreno ineditato e a destra, sono indicati i mutamenti della destinazione d'uso verso categorie funzionali che comportano aumento dei carichi urbanistici soggetti a versamento del contributo per oneri di urbanizzazione.

Categoria funzionale esistente	Categorie funzionali di nuova individuazione che comportano aumento dei carichi urbanistici rispetto alla destinazione d'uso attuale dell'immobile, dell'unità immobiliare o di terreno ineditato anche in assenza di opere edilizie					
a) residenziale			c) commerciale al dettaglio (**)			f) commerciale all'ingrosso e depositi (**)
b) industriale e artigianale	a) residenziale	b) industriale e artigianale attività speciali (*)	c) commerciale al dettaglio	d) turistico-ricettiva	e) servizio e direzionale	f) commerciale all'ingrosso e depositi
b) industriale e artigianale attività speciali (*)	a) residenziale		c) commerciale al dettaglio	d) turistico-ricettiva	e) servizio e direzionale	f) commerciale all'ingrosso e depositi
c) commerciale al dettaglio						
d) turistico-ricettiva			c) commerciale al dettaglio (**)			f) commerciale all'ingrosso e depositi (**)
e) servizio e direzionale	a) residenziale		c) commerciale al dettaglio (**)			f) commerciale all'ingrosso e depositi (**)
f) commerciale all'ingrosso e depositi	a) residenziale		c) commerciale al dettaglio	d) turistico-ricettiva	e) servizio e direzionale	
g) agricola ed altre attività ad essa connesse	a) residenziale	b) industriale e artigianale e attività speciali (*)	c) commerciale al dettaglio	d) turistico-ricettiva	e) servizio e direzionale	f) commerciale all'ingrosso e depositi

(\*) - attività speciali : alimentari, tessili, calzature, chimiche e affini, cartiere e cartotecniche

(\*\*) - mutamento della destinazione d'uso associata ad aumento della dotazione di parcheggi per sosta stanziale e di relazione

Si ha comunque incremento del carico urbanistico in caso di:

- interventi che comportano incremento del numero degli abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi del D.M. 05/07/1975 oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale o di relazione;
- 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.

2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:

- si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dalle vigenti norme regionali, all'attualità dal DPGR 39/R/2018. e s.m.i.
- ai fini della determinazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione si deve fare riferimento al parametro della "superficie edificata o edificabile" (SE) come definita nel citato regolamento regionale.
- per il costo di costruzione il parametro da prendere a riferimento per la destinazione residenziale è la superficie complessiva (SCom) di cui all'art. 14 del DPGR 39/R/2018 e s.m.i. definito come somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCom = SU + 60\% SA$ ).

3. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio si applicano i seguenti criteri:

- a) nei casi di cui al precedente punto 1 il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie accessoria (SA), ma ciò solo nell'ipotesi che tale aumento determini incremento di superficie edificata/edificabile (SE);
- b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, e commerciale all'ingrosso il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie edificata/edificabile (SE);
- c) il contributo per il costo di costruzione, determinato con le modalità di cui all'art. 4, è dovuto per gli interventi assoggettati a permesso di costruire dalle vigenti norme regionali, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa/ricostruttiva, fatta comunque eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale. Esso è calcolato:
  - per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, in funzione della superficie complessiva (SCom), di cui al precedente punto 2;



- per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, in funzione della superficie edificata/edificabile (SE);

d) la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzata all'inserimento di attività di interesse privato in immobili esistenti precedentemente realizzati e/o utilizzati per attività pubbliche o di interesse pubblico, comporta - indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati - l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta;

e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate qualora abbiano identica categoria d'uso di quella originale. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni. Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari eseguiti contestualmente ad interventi strutturali o comunque ricompresi nella ristrutturazione edilizia sono sempre onerosi;

f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti singole unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi il contributo per il costo di costruzione è determinato con esclusivo riferimento alla superficie complessiva (SCom) delle unità immobiliari interessate dagli interventi. Quando in una medesima costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso soggetta al pagamento di differenti oneri di urbanizzazione, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla sua propria destinazione;

g) gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5 /2010 sono assoggettati, come previsto all'art. 2 comma 3 della medesima legge all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati come per le ristrutturazioni edilizie. Il costo di costruzione è determinato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento;

h) agli interventi che comportano aumento di superficie edificata (SE) si applicano le tariffe previste per gli interventi di nuova edificazione in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria che interessa l'area o il fabbricato oggetto di intervento. In presenza di aree non indicizzate si applicano le tariffe previste per gli interventi ricadenti in aree con indice di utilizzazione fondiaria inferiore a 0,5 mq/mq;

i) per la realizzazione di opere non costituenti superficie edificata (SE) quali ad es. la realizzazione di nuovi balconi, terrazze scoperte, soppalchi e simili per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione è sempre ammesso il ricorso alla perizia estimativa asseverata riferita all'unità immobiliare con applicazione della percentuale corrispondente alla destinazione d'uso

dell'immobile;

l) all'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite ad uffici e locali di servizio (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali), è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento; le abitazioni a servizio di tali insediamenti per la custodia o la vigilanza ai fini del contributo devono essere trattate al pari degli insediamenti residenziali;

m) nel caso di attività commerciale esercitata in forma complementare e connessa rispetto alla principale attività produttiva, se la superficie adibita ad attività commerciale risulta inferiore al 20% rispetto a quella della destinazione principale non è soggetta al pagamento degli oneri né del costo di costruzione, qualora risulti superiore è soggetta al pagamento degli oneri ridotti del 50% della relativa categoria commerciale. Non è dovuto il costo di costruzione;

n) gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie edificabile/edificata (SE), il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, risultante da apposita perizia asseverata a firma del progettista;

o) i depositi di merci o di materiali a cielo aperto e gli impianti di trattamento inerti sono assimilati ad attività commerciali all'ingrosso e depositi soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie edificabile/edificata (SE), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività esercitata; il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, risultante da apposita perizia asseverata a firma del progettista;

p) gli impianti sportivi sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie edificabile/edificata (SE), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività commerciale-direzionale-servizi; il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento (impianto sportivo), risultante da apposita perizia a firma del progettista;

q) la realizzazione di piscine ad uso privato pertinenti di abitazioni o di strutture ricettive comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia asseverata a firma del progettista;

r) per gli interventi su immobili ad uso agricolo per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive. In tali casi il costo di costruzione non è dovuto;

s) gli interventi realizzati nel territorio rurale da imprenditori agricoli non a titolo professionale sono soggetti al pagamento commisurato agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione mediante apposita perizia asseverata sulla base delle opere realizzate in ragione della SE realizzata; gli interventi relativi a modifiche morfologiche di terreni (compresa vasetteria realizzate da soggetti non IAP) che comportano effetti permanenti rispetto all'originario stato dei luoghi sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione sempre calcolato mediante apposita perizia asseverata;

t) la realizzazione di annessi per l'esercizio dell'attività agricola esercitata in forma amatoriale nonché quelli destinati al ricovero di animali domestici di affezione per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe della tabella di cui all'art.2 e del contributo sul costo di costruzione calcolato a perizia con le modalità sopra specificate;

u) per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto pertinenziali eccedenti la superficie di cui all'art. 35 delle NTA del P.O. vigente e per quelli non pertinenziali, il contributo per gli oneri di urbanizzazione è fissato in relazione alla SE realizzata in funzione delle destinazione d'uso dell'immobile principale. Resta comunque dovuto il costo di costruzione.

Il frazionamento di autorimesse che mantengono tale destinazione non comporta aumento di carico urbanistico e dunque non è soggetto a contributo degli oneri di urbanizzazione.

#### *Art. 5 - Termini di riferimento per applicazione del contributo*

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire o, nel caso di S.C.I.A. e di C.I.L.A, è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione dell'istanza stessa.

2. Le tariffe da applicarsi saranno quelle vigenti alla data di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della S.C.I.A. o della C.I.L.A.

3. Per il costo di costruzione determinato a perizia si dovrà fare riferimento al prezzario regionale dei Lavori Pubblici della Regione Toscana o ad altri prezzari di comprovata validità in vigore all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire o di presentazione della S.C.I.A. o

CILA.

4. Per le istanze di sanatoria ex art.31 legge 28/2/1985, n.47 e s.m.i., art.39 Legge 724/1994 e s.m.i.,e L.R. 53/2004 e s.m.i. il contributo di cui all'art. 183 della Legge Regionale n. 65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire in sanatoria indipendentemente dalla data di completezza dell'istanza o dall'epoca abuso.

5. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione dell'istanza qualora il corrispettivo sia già stato richiesto o per le S.C.I.A./C.I.L.A. sia già stato versato in autocalcolo.

#### *Art. 6 – Fabbricati rurali*

1. La perdita del requisito di ruralità del fabbricato genera la necessità di corresponsione dei cosiddetti Oneri Verdi che deve essere effettuata una sola volta nella vita del fabbricato.

2. Ai fini del pagamento del contributo i fabbricati rurali, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, sono soggetti alle tariffe di cui alla relativa tabella di cui all'art.2.

- *Edifici con aree di pertinenza di dimensioni superiori ad un ettaro:* il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Qualora le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della presentazione o rilascio dell'atto abilitante, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 5, art. 83, della citata L.R. 65/2014, è dovuta al comune la relativa differenza, calcolata con le tariffe vigenti. Resta comunque dovuto il costo di costruzione in caso di esecuzione di opere;

- *Edifici con aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro:* il contributo dovuto previsto dal comma 5, art. 83, della L.R. 65/2014 corrisponde ai cosiddetti Oneri Verdi da calcolarsi secondo le tariffe previste dalle tabelle vigenti al momento di rilascio/deposito del titolo abilitativo, con la specifica che le tariffe corrispondenti agli oneri verdi si applicano sulla SE non abitativa (stalle, rimesse, fienili, cantine, depositi, ecc...), mentre sulla porzione residenziale si applicano le tariffe relative al mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale (ristrutturazione). Resta comunque dovuto il costo di costruzione in caso di esecuzione di opere.

3. Per i fabbricati rurali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato si applicano le tariffe relative alla ristrutturazione edilizia per il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale su tutta le SE. Resta comunque dovuto il costo di costruzione in caso di esecuzione di opere.

#### *Art. 7 - Casi di gratuità e casi particolari*

1 Ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati previa la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge n. 122/1989, all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942 e agli artt. 18 e 19 del Piano Operativo, limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- e) per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti per le esigenze dei disabili;
- f) per gli interventi di frazionamento di un'unità immobiliare in più unità eseguibili con CILA e senza aumento del carico urbanistico;
- g) per le modifiche interne alle singole u.i. riconducibili alla manutenzione straordinaria;
- h) per la fusione di più unità immobiliari effettuata senza interventi di ristrutturazione edilizia e senza mutamento della destinazione d'uso.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, di edifici unifamiliari con le caratteristiche di cui al successivo art. 9;
- 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;

- per gli interventi qualificabili come restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 135 comma 2 lett. c) della L.R. 65/2014;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 agli oneri di urbanizzazione;
- per gli interventi comunque denominati finalizzati all'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio.

3. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:

- a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;
- b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o convenzione -debitamente registrato/a e trascritto/a- al mantenimento della destinazione di interesse pubblico e a garantire un beneficio pubblico stimabile almeno nella misura del contributo di costruzione a cui avrebbero dovuto essere assoggettati gli interventi stessi.

#### *Art. 8 - Riduzione contributo di costruzione*

1. Il contributo di costruzione, sia per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione che per la quota sul costo di costruzione, è dovuto in misura ridotta rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, per i casi che seguono:

- a) Interventi di Rigenerazione urbana specificatamente previsti dall'art. 113 delle NTA del Piano Operativo per i quali si prevede una riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione con possibile:
  - a.1 Rilevanza architettonica dell'intervento:*
    - a.1.1 Interventi di rigenerazione che ricomprendono il recupero di immobili classificati ai sensi dell'art. 40 delle NTA del PO e seguenti:
      - Classe 1 - ulteriore riduzione del costo di costruzione del 30%
      - Classe 2 - ulteriore riduzione del costo di costruzione del 20%

Classe 3 - ulteriore riduzione del costo di costruzione del 10%

Classe 4 - ulteriore riduzione del costo di costruzione del 5%

Si considera la riduzione in percentuale rispetto alla superficie (SE) complessiva dell'intervento di rigenerazione;

a.1.2 ulteriore riduzione del costo di costruzione del 10% in caso di realizzazione di progetto individuato a seguito di concorso di progettazione pubblico;

*a.2. Rilevanza sociale dell'intervento:*

a.2.1 ulteriore riduzione del costo di costruzione del 20% in caso di realizzazione di funzioni pubbliche o di interesse pubblico, non escluse dal pagamento ai sensi del comma 1 lett b) art.7;

a.2.2 ulteriore riduzione del costo di costruzione del 10% in caso di attivazione di processo partecipativo di iniziativa privata, approvato dalla Giunta comunale, per l'individuazione delle funzioni pubbliche o di interesse pubblico convenzionate;

*a.3 Rilevanza ambientale dell'intervento* - Intervento con contenimento del consumo di suolo mediante recupero e riuso degli immobili non più utilizzati e con l'assenza di allacciamenti alle reti dei principali servizi energia elettrica, acqua, gas da almeno tre anni, per i quali si prevede una riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione;

b) Interventi nelle aree degradate individuate dal PO ai sensi dell'art.70, diversi dagli interventi di rigenerazione urbana realizzati ai sensi dell'art.71 comma 2 secondo capoverso delle NTA del PO che interessano due o più lotti, riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione;

c) Interventi di decarbonizzazione e di efficientamento energetico:

c.1) Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento:

c.1.1) Miglioramento della prestazione energetica dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali. riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione;

c.1.2) Miglioramento della prestazione energetica dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali riduzione nella misura del 10% del

contributo di costruzione;

c.2) Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali;

c.2.1) Riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali , riduzione nella misura del 15% del contributo di costruzione;

I criteri c.1.1 e c.1.2 sono alternativi.

d) Intervento per il miglioramento sismico degli edifici, per Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV :

d.1) Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di  $\alpha_e$  non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno  $\alpha_e > 0,50$  - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno  $\alpha_e > 0,70$ , riduzione nella misura del 15% del contributo di costruzione;

d.2) Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di  $\alpha_e$  non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno  $\alpha_e > 0,80$ , riduzione nella misura del 30% del contributo di costruzione;

I criteri d.1 e d.1 sono alternativi.

e) Interventi per la riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni di edifici non dismessi in aree a pericolosità P2 e P3 e magnitudo M2 e M3:

e.1) Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni con utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti:

- chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento;

- sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno);

- impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento;

- realizzazione di gradini, sovralti, senza creazione di barriere architettoniche;



- Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa;  
riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione;
- e.2) Interventi di demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni"), riduzione nella misura del 30% del contributo di costruzione;  
I criteri e.1 ed e.2 sono alternativi.
- f) Interventi di demolizione e trasferimento dei volumi in area posta in area di atterraggio ai sensi dell'art. 121 NTA del PO esterne alle aree con magnitudo M2 e M3, riduzione nella misura del 30% del contributo di costruzione;
- g) Interventi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile, nel caso di Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc :
  - g.1) Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente), riduzione nella misura del 20% del contributo di costruzione;
  - g.2) Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente), riduzione nella misura del 10% del contributo di costruzione;
- h) Interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, con interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole
  - h.1) Riqualificazione ambientale incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in

ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree, intese come fasce continue di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche aventi una profondità superiore a 3 mt, mantenute libere da impermeabilizzazioni e capaci di garantire la percolazione diretta in falda, perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria e su tutti i fronti prospicienti spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, riduzione nella misura del 10% del contributo di costruzione;

h.2) Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente, riduzione nella misura del 5% del contributo di costruzione.

2. In coerenza il comma 3bis dell'art.188 della L.R. 65/2014 , gli elementi prestazionali o le dotazioni definite dai presenti criteri per l'ulteriore riduzione del contributo di costruzione, sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già dovuti per legge.

3. Lo scopo della presente disposizione è quindi il riconoscimento di un incentivo per i maggiori investimenti necessari per perseguire le ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente. Date queste finalità, la riduzione del contributo di costruzione deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità della riduzione del contributo di costruzione.

4. Non possono accedere alla riduzione di cui al presente articolo gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

5. Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui al presente articolo deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione analitica, e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle finalità e dei criteri di cui al comma 1. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata da un professionista, individuato dal Comune, con costi a carico del titolare delle esenzioni che accompagnerà

la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

6. Le misure di riduzione degli oneri si possono sommare fino ad una riduzione massima dell' 80% del costo di costruzione, ad eccezione degli interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 188 c.3 bis della LR 65/2014;

7. Ai fini dell'applicazione della riduzione dovrà essere prestata adeguata polizza fidejussoria, che sarà svincolata al momento dell'agibilità o fine dei lavori, trovando conferma i requisiti dichiarati in sede di rilascio del titolo. Per gli interventi che prevedono piantumazione di alberi, arbusti o sistemazioni a verde dovrà essere prodotta da parte del soggetto proponente di una relazione asseverata da parte di tecnico agronomo o forestale di avvenuto attecchimento redatta dopo tre anni dalla chiusura dei lavori, a seguito della quale sarà svincolata la polizza fidejussoria.

La suddetta polizza dovrà coprire l'importo corrispondente alla riduzione del contributo di costruzione oltre agli interessi nella misura del tasso legale calcolati per un periodo di sei anni.

#### *Art. 9 – Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari.*

1. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per *interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari*, si applicano i seguenti criteri:

- si considerano "unifamiliari" le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendenti, che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, destinate all'abitazione di un singolo nucleo familiare e che mantengano la propria indipendenza funzionale e strutturale anche a seguito dell'intervento edilizio;

- l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume complessivo o volume totale (VTot) sia alla superficie complessiva (SCom) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

2. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti il contributo dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento.

3. Per l'applicazione dell'esenzione di cui al presente comma il Titolo Abilitativo dovrà contenere apposita dichiarazione del tecnico e della

proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

#### *Art. 10 – Opere pertinenziali*

1. Si definisce "pertinenza" un'opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
2. Sono escluse dal pagamento del contributo tutte le opere pertinenziali che non costituiscano superficie edificata (SE) o rientrino tra quelle di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014.
3. Per quanto riguarda le opere pertinenziali che costituiscono superficie edificata (SE) sono escluse dal pagamento del contributo solo le autorimesse poste all'interno del perimetro dei centri abitati, fino alla concorrenza della superficie netta prevista dall'art. 35 delle NTA del Piano Operativo per complessivi 20 mq., esclusivamente utilizzabili per la sosta di automezzi con adeguato e proporzionato accesso dall'esterno.
4. La realizzazione di porticati, logge o loggiati che non costituisce superficie edificata (SE) oltre alla realizzazione dei volumi tecnici a servizio dei soli edifici residenziali non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione ma del solo costo di costruzione.

### **TITOLO II DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

#### *Art. 11 - Condizioni e campo di applicazione*

1. La presente parte disciplina, in attuazione di quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2001 e dall'art. 184, comma 5bis della L.R. 65/2014, le modalità di calcolo del contributo straordinario dovuto in funzione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga
2. Il presente regolamento si applica a tutti i casi di deroga o variante urbanistica previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive escluse quelle procedure derivanti da accordi di programma o specifiche procedure negoziate pubblico privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, una diversa forma di bilanciamento

economico della plusvalenza;

3. Sono altresì escluse le varianti generali allo strumento urbanistico o di iniziativa pubblica ad eccezione di quelle aree, espressamente individuate dal piano strutturale o dal piano operativo e nel periodo di vigenza dal regolamento urbanistico, ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario

#### *Art. 12 – Criteri di calcolo*

1. Il Contributo Straordinario (**Cs**) dovuto dal proponente è valutato nel **50 per cento** del Maggior valore (**Mv**) generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica.

2. Tale incremento è costituito dalla differenza tra il valore post variante (**Vtp**) e il valore ante variante (**Vta**) stimati, ambedue, attraverso il procedimento analitico del Valore di Trasformazione (**Vt**) al netto dei Costi di Trasformazione (**Kt**) da sostenere per ottenere il prodotto edilizio sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti rispettivamente post variante e ante variante.

La stima può essere sintetizzata nella seguente formula:

$$\mathbf{Cs = 50\% Mv}$$

$$\mathbf{Mv = Vtp - Vta}$$

$$\mathbf{Vt = Vm - Kt}$$

dove:

Cs = Contributo straordinario;

Mv = Maggior valore generato dall'intervento edilizio;

Vtp = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili post variante;

Vta = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili ante variante;

Vt = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili;

Vm = Valore di mercato del prodotto edilizio;

Kt = Sommatoria dei costi di trasformazione.

3. Nel caso di stima di un'area edificabile, in alternativa al metodo secondo il valore di trasformazione, l'ufficio comunale competente può, motivatamente, richiedere che il terreno sia stimato dall'Agenzia delle Entrate, con spese a carico del soggetto attuatore.

4. Il valore di mercato del prodotto edilizio è determinato applicando alla

superficie, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del DPR n. 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori massimi incrementati del 40%, stato conservativo ottimo, riferiti all'ultimo semestre disponibile alla data del deposito dell'istanza, alla corrispondente fascia/zona geografica, alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso. In caso di puntuale indagine di mercato potranno essere proposti i valori da essa derivanti, anche diversi dai valori OMI.

5. Nel caso in cui la tipologia edilizia dell'immobile ante/post variante non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia opportuno procedere per similitudine, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune, mediante perizia asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato alla professione, a carico del soggetto attuatore e validata dal dirigente dell'Area.

6. Qualora il valore di mercato ante variante sia da riferire ad un terreno inedificabile, privo di fabbricati e/o agricolo, questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore venale corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione.

7. Il Costo di trasformazione (Kt) è determinato dal costo tecnico di costruzione e dalle spese generali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia di stima asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato alla professione, a carico del soggetto attuatore.

Nel costo di trasformazione sono ricompresi tutti i costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali:

**Kc** - Costo di Costruzione;

**Kd** - Costo di eventuali demolizioni o bonifiche;

**Cc** - Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione);

**St** - Spese tecniche (fino al 10% di (Kc + Kd));

**Sv** - Spese varie (fino al 3% di (Kc + Kd));

**Of** - Oneri finanziari (fino al 5% di (Kc + Kd + Cc + St + Sv));

**Pp** - Profitto del Promotore - (fino al 10% Vm).

Il valore di Kc può essere stimato tramite prezzi reperibili in commercio o liberamente consultabili, (es. CRESME, Ed. DEI , ecc.).

Il valore di Kd deve essere individuato tramite perizia di stima asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato.

Il Contributo di costruzione (Cc), nel caso di opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione previste nelle previsioni di piano (ante variante e/o post variante) si calcola:

$$Cc = Ckc + KOuI + (OuI - OuscI) + KOuII + (OuII - OuscII) =$$

dove:

**CKc**- Contributo sul Costo di Costruzione;

**KOuI/II** - Costo opere urbanizzazione realizzate a scomputo oneri

**OuI/II** – Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

**OuscI/II** – Quota del costo delle opere di urbanizzazione ammissibile a scomputo oneri ai sensi del "Regolamento comunale per l'esecuzione a scomputo del contributo di costruzione".

Il valore minimo di  $OuI/II - OuscI/II$  è pari a 0 (zero).

Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà essere valutato con perizia di stima asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato.

Le Sv potranno superare il 3% di  $(Kc+Kd)$  in caso spese prevedibili per l'attuazione del piano, diverse da quanto già riportato e stimate in modo analitico.

Le spese tecniche potranno essere stimate in modo analitico, ai sensi del DM 140 del 20 luglio 2012 e s.m.i. in ossequio al principio dell'equo compenso.

8. Per la determinazione del Valore di mercato ( $V_m$ ) degli immobili con destinazione d'uso commercio all'ingrosso viene fatto riferimento al valore medio OMI relativo alla destinazione produttiva, incrementato da un coefficiente pari ad 1,6, fattore che tiene conto del maggior valore di tale destinazione d'uso rispetto alla destinazione produttiva.

### *Art. 13 – Modalità versamento contributo*

1. Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore **Cs**, quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

2. Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione.

## **TITOLO III SCOMPUTI E MONETIZZAZIONI**

### *Art. 14 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione*

1. Ai sensi dell'art. 191 della L.R. 10.11.2014 n. 65, nell'ambito dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati, nonché degli interventi in diretta attuazione del Piano Operativo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica può essere effettuata direttamente dal soggetto proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previa approvazione del progetto e del relativo computo metrico estimativo da parte del competente organo comunale.
2. 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. Le opere soggette a scomputo sono soltanto quelle da acquisirsi al patrimonio comunale.
3. 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 trasciversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.
4. Il valore delle opere di urbanizzazione su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è calcolato ai sensi del "Regolamento comunale per l'esecuzione a scomputo del contributo di costruzione";
5. Qualora l'importo a consuntivo risulti inferiore all'importo previsto in progetto, dovrà essere corrisposta una somma a conguaglio degli oneri già scomputati, da calcolarsi con le medesime modalità di cui agli articoli precedenti.
6. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere ai sensi del punto 4, oltre IVA di legge, maggiorato del 20%, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione una idonea polizza fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo 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, conforme all'art 16 del presente regolamento.

7. La fidejussione è svincolata - con provvedimento del Responsabile 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.

#### *Art. 15 – Compensazione degli standard: monetizzazione aree a standard ed Edilizia Sociale*

1. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta;

2. La monetizzazione si attua nell'ambito dei piani attuativi relativamente alle aree afferenti l'urbanizzazione secondaria quando queste non siano ricomprese nel piano ed all'edilizia sociale che, ai sensi dell'art.63 della L.R. 65/2014, costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli del DM 1444/68 da assicurare tramite cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi;

3. Per quanto riguarda le aree destinate ad urbanizzazione secondaria l'importo tabellare della monetizzazione -fissato ed aggiornato con determinazione dirigenziale - è determinato dal Servizio Lavori Pubblici in misura corrispondente al costo medio di acquisizione delle aree in territori urbanizzati;

4. Per quanto riguarda l'edilizia sociale la quota da realizzare/monetizzare è stabilita negli interventi di trasformazione urbana del PO (appendice 1 alle NTA);

5. L'art. 155, comma 4, delle NTA del PO prevede per la mancata cessione delle aree o della SE destinata a edilizia sociale ( ERS) la possibilità di monetizzare la corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata.

La corrispondente quota di superficie fondiaria si ottiene dalla seguente formula:

$$Sf_{soc} = SE_{soc} : NP : IC$$

dove :

$Sf_{soc}$  - superficie fondiaria necessaria per l'edificazione della quota di Superficie Edificabile per edilizia sociale richiesta dal PO

$SE_{soc}$  - superficie edificabile per edilizia sociale richiesta dal PO

NP - numero di piani virtuali in funzione dell'altezza massima prevista per la zona nel PO

$h_{max} < 6,5$  mt - 1 piano

$h_{max} \geq 6,5$  mt - 2 piani

$h_{max} \geq 10$  mt - 3 piani

IC - Indice di copertura indicato nel NTA del PO o calcolato ai sensi del art. 16 del DPRG 39/R7/2018.

6. Il valore di mercato della superficie fondiaria (  $Sf_{soc}$  ) è determinato come segue:

$$Vt_{urb} = Vm - Kt$$

dove:

$Vt_{urb}$  = Valore di mercato dell'area urbanizzata, stimato per valore di trasformazione, equivalente al  $Vt$  di cui all'art. 12;

$Vm$  = Valore di mercato del prodotto edilizio;

$Kt$  = Sommatoria dei costi di trasformazione.

6bis. I valori di mercato sono calcolati ai sensi dell'art. 12.

6ter. Il valore di mercato dell'area urbanizzata non potrà in ogni essere inferiore al 20% del Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.T.) definito dalla Regione Toscana quale limite di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla DGR n.328 del 18.03.1996 e successive integrazioni, aggiornato annualmente, al netto del contributo sul costo di costruzione calcolato sullo stesso C.R.T.

#### *Art. 16 - Monetizzazione di dotazioni di parcheggio, alberature*

1. Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione non sono scomputabili, neppure in parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

tabellari comunque dovuti per l'intervento;

2. Il corrispettivo di monetizzazione è versato in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le stesse modalità previste per il contributo di costruzione.

#### a) PARCHEGGI

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali e regionali in ordine al reperimento di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, il Piano Operativo individua i casi in cui è consentita la monetizzazione totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.

2. La monetizzazione di cui al punto 1 è comunque consentita solo laddove sia dimostrata l'impossibilità - per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile - di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nella misura fissata dal Piano Operativo, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo.

3. L'importo tabellare della monetizzazione - fissato ed aggiornato con determinazione dirigenziale - è determinato dal Servizio Lavori Pubblici in misura corrispondente al costo medio di realizzazione di parcheggi pubblici in contesti già urbanizzati, al netto di oneri fiscali, costi di acquisizione delle aree, spese di progettazione.

3bis. Nel caso non sia stata effettuata la determinazione da parte del Servizio Lavori Pubblici sarà considerato il costo medio di 115 €/mq aggiornato sulla base degli indici ISTAT.

#### b) ALBERATURE

1. La monetizzazione è ammessa qualora non sia possibile piantumare le quantità di alberature prescritte dal P.O., previa approvazione dell'istanza supportata da apposita relazione in merito alla sussistenza di situazioni che non consentano la messa a dimora delle piante.

2. Il valore della monetizzazione è determinato dalla spesa media d'acquisto dell'alberatura sommato all'onere corrispondente al costo di messa a dimora, con regolare garanzia d'attecchimento della pianta ed è pari a € 250,00 ad albero. L'importo in aggiornamento è determinato dal Servizio Lavori Pubblici.

## **TITOLO IV - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO**

### *Art. 17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni*

1. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente pari o inferiore a Euro 2.500,00 (duemilacinquecento), è prescritto il versamento del medesimo in unica soluzione.

2. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a Euro 2.500,00 (duemilacinquecento), è consentita la rateizzazione semestrale, fino ad un massimo di quattro rate, come riportato nello scadenzario di rateizzazione che verrà redatto dall'ufficio e sottoscritto dagli interessati.

3. Il versamento del contributo - ovvero della prima rata pari a  $\frac{1}{4}$  del totale, in caso di rateizzazione - deve avvenire:

- prima del rilascio del titolo abilitativo, in caso di permesso di costruire;
- al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

All'atto della corresponsione del contributo, oppure delle singole rate, devono essere ripartiti ed espressamente indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

4. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, nei casi di cui al punto 2, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, comunica la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione.

5. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al punto 3, producendo al competente ufficio comunale la richiesta di rateizzazione, le ricevute di pagamento nonché la polizza fidejussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al punto 6. La scadenza delle rate successive alla prima saranno riportate nello scadenzario di rateizzazione che verrà redatto dall'ufficio e sottoscritto dagli interessati.

6. La polizza fidejussoria di cui al punto 5, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:

- Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce;

- Nel caso in cui il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità e lo stesso sia corredato di garanzie fidejussorie, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura;
- La durata di validità della polizza deve essere pari a 24 mesi;
- La possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
- L'importo garantito deve essere pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata del 40% pari alle sanzioni previste per il ritardato od omesso pagamento nei termini;
- La garanzia fidejussoria assicurativa può essere prestata esclusivamente da Compagnia primaria di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo) e che abbiano una raccolta premi annua nel ramo cauzioni di almeno Euro 500.000,00, ovvero da fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.
- Le polizze assicurative o le fidejussioni bancarie dovranno espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima, entro 30 giorni, a semplice richiesta dell'Ente garantito.
- La fidejussione rimane efficace fino a che non sia svincolata con il benessere dell'Amministrazione Comunale.
- In caso di controversia il Foro competente dovrà essere quello di Pistoia;

7. In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali.

8. Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio si applicano le medesime regole di cui al presente articolo.

*Art. 18 - Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento.*

1. Il contributo è restituito ove i lavori previsti non abbiano avuto luogo o siano stati eseguiti parzialmente.

L'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare esplicita richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà nella

quale si evidenziano le motivazioni della richiesta di rimborso.

2. La richiesta di rimborso deve contenere i dati identificativi del soggetto creditore, devono essere allegate le ricevute di pagamento del contributo e le coordinate bancarie per il bonifico. Il conto corrente sul quale si chiede il bonifico dovrà essere intestato alla persona che a suo tempo aveva effettuato il versamento del contributo.

3. Alla restituzione delle somme versate a titolo di contributo si provvederà con determinazione dirigenziale. La restituzione non riguarda gli interessi legali eventualmente versati, né le eventuali sanzioni amministrative nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato.

4. Il diritto al credito si estingue decorsi 10 anni a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere. La restituzione non comprende gli eventuali interessi legali riscossi, né le eventuali sanzioni amministrative.

5. Nel caso vengano presentati nei 10 anni altri atti abilitativi riferiti al medesimo immobile i contributi eventualmente versati in eccedenza rispetto alle opere realizzate potranno essere portati in detrazione dal successivo atto.