



Comune di Signa

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CUI AL
TITOLO VII DELLA L. R. 1/2005 E S.M. E I.**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI
COSTRUZIONE.**

MODALITA' DI VERSAMENTO, RATEIZZAZIONE E GARANZIE.

SANZIONI

Indice

Art. 1 - Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione	pag. 3
Art. 2 - Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione	pag. 3
Art. 3 - Oneri di Urbanizzazione	pag. 3
Art. 4 - Consistenza degli interventi soggetti a contributo relativo alle spese di urbanizzazione e determinazione del contributo stesso	pag. 4
Art. 5 - Oneri verdi	pag. 5
Art. 6 - Costo di costruzione	pag. 6
Art. 7 - Consistenza degli interventi soggetti al Costo di Costruzione	pag. 6
Art. 8 – Coefficienti moltiplicativi per la determinazione del Costo di Costruzione	pag. 6
Art. 9 – Permesso a Costruire e S.C.I.A. a titolo gratuito (art. 124 L.R. 1/2005 e s. m. e i.)	pag. 7
Art.10 – Edilizia Convenzionata	pag. 8
Art.11 – Interventi su immobili destinati ad attività sportiva	pag. 9
Art.12 – Varianti in corso d’opera	pag. 9
Art.13 - Modalità corresponsione contributo	pag. 10
Art.14 – Rateizzazione	pag. 10
Art.15 – Versamento delle Sanzioni e Contributo in caso di sanatoria;	pag. 11
Art.16 – Scomputo totale e parziale degli oneri concessori	pag. 11
Art.17 - Restituzione del contributo	pag. 12
Art.18 – Utilizzo dei contributi concessori	pag. 12
Art.19 – Costo documentato di costruzione	pag. 12
Art.20 – Disposizioni generali;	pag. 12
Art.21 - Modalità corresponsione contributo a seguito di condono edilizio	pag. 13
Art.22 – Interventi su edifici condonati	pag. 14
Art.23 – Casi particolari	pag. 14

Art. 1

Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo di cui al titolo VII della L. R. 1/2005 e s. m. e i. , in relazione alla zona urbanistica, alla tipologia d'intervento e alla destinazione d'uso degli immobili. Disciplina inoltre le modalità di versamento, rateizzazione e garanzia del contributo e delle sanzioni amministrative e ambientali e monetizzazione.

I Permessi di Costruire e le S.C.I.A., che comportano un incremento di carico urbanistico, richiedono la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché a quella del costo di costruzione secondo i termini previsti dall'art. 119 della sopra citata legge.

Art. 2

Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è dovuto per gli interventi, soggetti a Permesso di Costruire o a S.C.I.A., che comportano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- Realizzazione di nuovi volumetrie e aumento del volume e/o delle superfici degli edifici ;
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, con o senza opere;
- Aumento delle unità immobiliari.

Sono comunque considerate trasformazioni che comportano aumento del carico urbanistico i seguenti interventi:

- a. Realizzazione di autolavaggi e stazioni di servizio carburanti ;
- b. Realizzazione di opere di cui all'art. 24 del R.U.C., con esclusione delle autorimesse legate da vincolo pertinenziale, se realizzate nei limiti dimensionali previsti dall'art. 92 del REC e all'interno dei centri abitati.
- c. Campeggi e aree attrezzate.

Art. 3

Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 37 della L. R. 1/2005 e s. m. e i., alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

Le tariffe (€/mq o €/mc) relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (aggiornate ai sensi del comma 7 dell'art. 119 L. R. 1/2005) sono indicate nelle tabelle pubblicate annualmente su sito del comune (www.comune.signa.fi.it), in relazione agli interventi edilizi, alla destinazione d'uso degli immobili e alla zona urbanistica.

Tabella 1 – incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc) per insediamenti residenziali;

Tabella 2 – incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mq) per insediamenti artigianali/industriali (categorie normali);

Tabella 3 – incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mq) per insediamenti artigianali/industriali -categorie speciali (ISTAT: Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche e Cartiere);

Tabella 4 – incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc) per insediamenti turistici, commerciali e direzionali;

Tabella 5 – incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mq) per insediamenti commerciali all'ingrosso;

I relativi aggiornamenti si applicano alle S.C.I.A., presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente. Per i Permessi a Costruire si applicano gli aggiornamenti in vigore al momento del rilascio dell'atto.

Art. 4

Consistenza degli interventi soggetti a contributo relativo alle spese di urbanizzazione e determinazione del contributo stesso

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolato moltiplicando le tariffe (€/mc o €/mq, in relazione alla destinazione d'uso) di cui alla tabelle indicate all'art. 2 - tenuto conto della destinazione e dell'intervento edilizio - per il volume vuoto per pieno calcolato ai sensi dell'art. 92 del Regolamento edilizio Comunale nel caso di intervento su edifici a destinazione residenziale, turistica, commerciale, direzionale ed agricola o per la superficie di calpestio calcolata ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo, nel caso di destinazione artigianale/industriale e commerciale all'ingrosso.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la **consistenza soggetta al contributo** di cui al presente articolo, è così determinata:

A) Destinazione Residenziale, Commerciale (categoria 3 e sottocategoria 7.2), Turistico-Ricettiva, Direzionale, di Servizio, Agricola e funzioni connesse:

a) per gli interventi di **nuova edificazione** di cui all'art.78 lett. a) e b) e quelli previsti dall'art. 79 c.1 lett.a) della L.R. 1/2005 e s. m. e i., dal volume del nuovo edificio;

b) per gli **ampliamenti, addizioni funzionali o addizioni volumetriche, (R2, R6, R7)**, dal volume incrementato. Si intendono ampliamenti anche la trasformazione di volumi tecnici in altra destinazione e la realizzazione di giardini d'inverno;

c) per gli interventi pertinenziali art. 24 delle NTA del R.U.C. - escluse le autorimesse con vincolo di pertinenzialità e destinazione che rispettino i limiti dimensionali individuati all'art 92 del REC - dal volume del manufatto;

d) per gli interventi di **mutamento di destinazione d'uso** soggetta al pagamento degli oneri, dal volume;

e) per gli interventi di **restauro, di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4), di sostituzione edilizia (R5) e di ristrutturazione urbanistica**, dal volume interessato dall'intervento;

f) per interventi comportanti **aumento del numero delle unità immobiliari**, dal volume delle nuove unità immobiliari, con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia (riferita alla destinazione finale).

Nel caso di immobili ad uso residenziale, come nuove Unità Immobiliari, si intenderanno quelle in cui vengono realizzati i nuovi locali ad uso cucina. Qualora non sia rilevabile l'unità immobiliare preesistente, saranno soggette a contributo le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno il volume minore.

Nel caso di altre destinazioni, per nuove Unità Immobiliari si intendendo quelle che a seguito dell'intervento avranno minor consistenza.

g) per gli interventi comportanti trasformazione di volumi/superfici non residenziali o volumi/superfici accessorie in superfici utili, dal volume dei locali soggetti all'intervento di aumento di carico urbanistico, con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia.

Costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile la trasformazione di superfici non residenziali in superficie utile abitabile, nel caso di immobili a destinazione residenziale, o la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività, nel caso di immobili con destinazione turistica, commerciale o direzionale.

Per **Volume** deve intendersi quello determinato ai sensi dell'art. 92 del REC.

B) Destinazione Industriale e Artigianale, Commerciale all'ingrosso (sottocategoria 7.1):

h) per gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.78 lett. a) e b) e quelli previsti dall'art. 79 c.1 lett.a) della L.R. 1/2005 e s. m. e i., dalla superficie di calpestio artigianale/industriale e commerciale all'ingrosso del nuovo edificio;

i) per gli ampliamenti, addizioni funzionali o addizioni volumetriche (R2, R6, R7), dalla superficie di calpestio incrementata. Si intendono ampliamenti anche la trasformazione di volumi tecnici in volume a altra destinazione;

j) per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso soggetta al pagamento degli oneri, dalla superficie di calpestio oggetto di intervento;

k) per gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4), di sostituzione edilizia (R5) e di ristrutturazione urbanistica, dalla superficie di calpestio interessata dall'intervento;

l) per gli interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari, con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia (riferita alla destinazione finale). Nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente, saranno soggette a contributo le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno consistenza minore.

m) per gli interventi comportanti trasformazione di volumi/superfici accessorie in principali, dal volume o dalla superficie di calpestio dei locali soggetti all'intervento di aumento di carico urbanistico, con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia. Costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività.

Per superficie di calpestio artigianale/industriale e commerciale all'ingrosso si intende la superficie dei singoli piani, al netto delle sole murature perimetrali e comprensiva dei soppalchi e della superficie delle tettoie e delle logge.

Sono esclusi, invece, dal calcolo della superficie di calpestio artigianale/industriale i soppalchi realizzati ai sensi dell'art. 41, comma 6, delle NTA del R.U.C. , previa stipula di atto d'obbligo.

Non rientra nel calcolo della superficie di calpestio l'eventuale copertura piana, anche se praticabile.

Nel caso di uffici, unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda e, comunque, qualsiasi destinazione pertinenziale all'attività svolta negli insediamenti artigianali e/o industriali, la quota agli oneri di urbanizzazione corrisponde a quella prevista per la destinazione principale.

Art. 5 **Oneri verdi**

Gli interventi che comportano la perdita di destinazione d'uso agricola delle costruzioni rurali o porzioni di esse, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005, implicano il versamento degli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per gli interventi di "mutamento di destinazione d'uso ex art. 45 L.R. 1/2005" e s.m. e i. - tenuto conto della destinazione finale prevista – e secondo quanto stabilito dalla stessa legge.

Qualora le pertinenze siano di superficie **superiore o uguale ad 1 ettaro**, dovrà invece essere sottoscritta apposita convenzione o atto d'obbligo il cui testo sarà approvato di volta in volta dalla Giunta Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente, che individui le pertinenze e che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale di queste ultime, fornendo idonee garanzie (fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia dell'importo dei lavori di sistemazione ambientale, maggiorato del 20%). Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli "oneri verdi" da corrispondere, è dovuta la differenza.

Qualora le pertinenze siano di superficie **inferiore ad 1 ettaro**, dovranno essere corrisposti i cosiddetti oneri verdi, stabiliti annualmente ed individuati nelle tabelle con la dicitura: "Mutamento destinazione d'uso art. 45 LR 1/2005"

Art. 6 **Costo di costruzione**

Il contributo relativo ai Permessi di costruire e alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività comprende il costo di costruzione determinato in funzione degli interventi edilizi e della destinazione d'uso degli immobili.

Il costo di costruzione – in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi - è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'ISTAT per il mese di Novembre dell'anno precedente.

I relativi aggiornamenti si applicano alle S.C.I.A. presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente. Per i Permessi a Costruire si applicano gli aggiornamenti in vigore al momento del rilascio dell'atto.

Il costo al mq e le percentuali del contributo del costo di costruzione, per la destinazione residenziale, sono individuate nella tabella 6 fra quelle pubblicate annualmente su sito del comune (www.comune.signa.fi.it).

Art. 7 **Consistenza degli interventi soggetti al costo di costruzione**

Con riferimento alla **tipologia degli interventi**, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, su tutte le superfici dell'edificio (S.U e S.n.r.);
- b) per gli ampliamenti, compresa la realizzazione di soppalchi, o addizioni volumetriche, sulla nuova porzione di edificio (la percentuale di incidenza viene tuttavia calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio/U.I.);
- c) per ogni incremento di superficie utile, s.n.r. o accessoria realizzata - anche se all'interno della volumetria già esistente, come la costruzione di solai in seguito alla demolizione di scale interne, lo sbassamento del solaio dell'ultimo piano (sottotetto), la realizzazione di terrazzi e balconi, piscine, campi da tennis, tettoie, logge e simili – sulla superficie di nuova realizzazione.

Art. 8 **Coefficienti moltiplicativi per la determinazione del costo di costruzione**

A) Coefficienti moltiplicativi in considerazione della destinazione d'uso

Per gli interventi su immobili con **destinazione residenziale**, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M.10.05.1977 (scaricabile dal sito del Comune di Signa -www.comune.signa.fi.it).

Qualora un intervento riguardi la realizzazione di più unità abitative per le quali è stabilita una diversa percentuale di applicazione sul costo di costruzione, detta percentuale è quella corrispondente alla media delle superfici delle singole unità abitative.

Per gli interventi con **destinazione turistico-ricettiva, commerciale e direzionale** il costo di costruzione è determinato nella misura del 10% del costo di costruzione documentato, individuato sulla base dei prezzi del più recente Bollettino degli Ingegneri.

B) Coefficienti moltiplicativi in relazione alla tipologia d'intervento

In considerazione degli interventi, al costo di costruzione unitario stabilito annualmente sono applicati i seguenti coefficienti moltiplicativi:

- a) per gli interventi di **restauro** nella quota del **20%** (coefficiente 0,20) di quello determinato per le nuove costruzioni.
- b) per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** (R1, R3, R4) nella quota del 30% (coefficiente 0,30) di quello determinato per le nuove costruzioni.
- c) per gli interventi di **sostituzione edilizia** (R5) nella quota del **100%** (coefficiente 1,00) di quello determinato per le nuove costruzioni.
- d) per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** nella quota del **100%** (coefficiente 1,00) di quello determinato per le nuove costruzioni.
- e) per gli interventi di **nuova costruzione o ampliamento** (R2, R6, R7) nella quota del **100%** (coefficiente 1,00) di quello determinato per le nuove costruzioni.

Per la trasformazione di soffitte in soffitte accessibili tramite la realizzazione di scala fissa, sarà applicata la quota del 30% (coefficiente moltiplicativo 0,30) di quella determinata le per nuove costruzioni.

Si intendono ampliamenti anche le realizzazioni di nuove superfici (utili o S.n.r.), all'interno di interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla precedente lettera e): pertanto, limitamento alle superfici incrementate, sarà applicata la quota del **100%** (coefficiente 1,00). Per le superfici già esistenti, soggette a ristrutturazione, sarà applicata la quota del 30% (coefficiente 0,30).

Art. 9

Permesso di Costruire e S.C.I.A. a titolo gratuito (art. 124 L.R. 1/2005 e s. m. e i.)

Il contributo di cui alle spese di urbanizzazione non è dovuto nei seguenti casi:

- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;
- 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 o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, 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 delle autorimesse ex L. 122/89, degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali, quando realizzate all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 92 del R.E.C.;

- e. per i manufatti ad uso accessorio, quali volumi tecnici come individuati all'art. 92 del R.E.C., annessi destinati al ricovero di attrezzi agricoli e/o di giardinaggio nei limiti dimensionali individuati nel R.U.C. (artt. 51 comma 4 e 52 delle NTA del R.U.C. e artt. 27 e 43 delle NTA del R.U.C.), pergolati privi di copertura, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di contenimento, cabine elettriche, pozzi, cisterne, tettoie a sbalzo aventi aggetti non superiori a 1,20 m. e simili;
- f. per le strutture temporanee realizzate ai sensi dell'art. 21 delle NTA del R.U.C.;
- g. per la chiusura di logge e balconi esposti a nord, ai fini del risparmio energetico e con le caratteristiche di cui all'art. 36, comma 12, delle NTA del R.U.C.

La quota di contributo relativa al **costo di costruzione**, non è dovuta, oltre per i casi di cui ai punti precedenti, anche nei seguenti casi:

- a. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari, aventi le caratteristiche previste all'ultimo comma del presente articolo;
- c. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni (quando non riconducibili alla ristrutturazione edilizia), nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze delle abitazioni;
- d. 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 unilaterale d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- e. per gli interventi relativi ad attività industriali e artigianali;
- f. per gli interventi da eseguirsi nelle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L.167/62 e s.m. e i.;
- g. per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt.122 e 123 della L.R. 1/05;
- h. per le strutture temporanee realizzate ai sensi dell'art. 21 delle NTA del RUC.
- i. per gli interventi soggetti a S.C.I.A., ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79 comma 1 lett. a) e comma 2 lett. c - nel caso in cui si abbia frazionamento, cambio d'uso e incremento di superficie (S.U. e/o S.n.r.) - e lett. d) L.R.1/05;

Si definisce edificio unifamiliare, ai fini dell'applicazione dell'art. 124 comma 2 – lettera b) della L.R. 1/2005, un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare medio, completamente isolato sui quattro lati, con superficie utile complessiva minima di mq. 130,00, avente almeno due delle caratteristiche di cui all'art. 7 del D.M. 10.05.1977;

Art. 10

Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi del comma 1 dell'articolo 17 del DPR 380/2001, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 123 della L.R. 1/05 e s. m. e i., non è dovuto il costo di costruzione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione, da parte dell'interessato, delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al primo comma; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese dell'interessato.

Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 71 della L.R.1/05 e s. m. e i., sono dovuti i soli oneri di urbanizzazione che comprendono anche il costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35 comma 8 lettera a) e comma 12 della legge n. 865/1971.

Gli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge n. 865/1971, sono realizzati a titolo gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero nel costo relativo alla cessione dell'area in proprietà o alla concessione in diritto di superficie. Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi, ove siano alterate le caratteristiche.

Sono esenti dal pagamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, gli interventi da eseguirsi nelle zone soggette a piano attuativo e/o strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale. In tali casi le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei proponenti, previa approvazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione Comunale e relativo scomputo degli oneri. È dovuta, invece, l'eventuale differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti e l'importo delle opere da scomputare.

Art. 11

Interventi su immobili destinati ad attività sportiva

Per gli interventi su immobili destinati ad attività sportiva realizzati dai privati, saranno applicate le tariffe relative agli interventi con destinazione Commerciale, così come per le attrezzature fisse a carattere commerciale (es. ristoranti, locali di svago, bar). Per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es. casa del custode) saranno applicate le tariffe relative a tale destinazione, compresa la quota del costo di costruzione.

Art.12

Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera, partecipano al pagamento del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 e s. m. e i., esclusivamente per l'eventuale incremento di volume, superficie di calpestio, superficie utile, superficie accessoria e numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso rispetto agli atti originari, applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo atto o alla data di presentazione nel caso di S.C.I.A.

Nel caso previsto dal combinato disposto dell'art. 142 ed art. 83 comma 12 della legge regionale n. 1/2005 l'eventuale conguaglio del contributo è determinato con riferimento alla data di deposito della variante ed è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005 e s. m. e i.

L'inosservanza dei termini fissati per l'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza del permesso a costruire o della S.C.I.A.. In tal caso può essere richiesta per le parti non ultimate nuova pratica a completamento, la quale comporta la corresponsione del conguaglio degli oneri e del costo di costruzione per la parte da eseguire, nel caso che siano entrate nel frattempo in vigore nuove tariffe o promulgate nuove disposizioni normative.

Art.13

Modalità di corresponsione del contributo

Nel caso di permesso a costruire, il contributo dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) è determinato dall'Ufficio competente, prima del rilascio dell'atto autorizzativo e comunicato agli interessati mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o per posta elettronica certificata.

Il versamento deve essere effettuato presso la Tesoreria Comunale entro 60 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Il contributo è corrisposto per intero, prima del ritiro dell'atto autorizzativo (nel quale saranno indicati gli estremi di versamento) o, qualora di importo superiore a € 2.000,00, rateizzato, in n. 6 rate semestrali, secondo le modalità del successivo art. 14.

Nel caso di opere soggette a S.C.I.A. ai sensi delle disposizioni vigenti, il contributo, calcolato dal professionista asseverante, deve essere versato con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Qualora l'ufficio riscontri la necessità di provvedere ad un conguaglio dei contributi a causa della valutazione non corretta del tecnico asseverante, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti, entro i successivi 30 giorni, al versamento della somma dovuta a conguaglio, maggiorata degli interessi legali (non capitalizzati).

Trascorso inutilmente il suddetto termine saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. n.1/05.

Art.14

Rateizzazione

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 13, qualora l'importo complessivo dovuto (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, sanzioni e monetizzazioni) sia superiore a € 2.000,00, è ammessa la rateizzazione dello stesso in 6 rate semestrali.

La rateizzazione delle somme comporta la costituzione di idonea garanzia fideiussoria, avente le caratteristiche indicate più avanti, di importo pari alla somma delle rate successive alla prima (da versare prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della SCIA) comprensive degli interessi legali (non capitalizzati) maturati al momento della scadenza di ogni singola rata.

Non è ammessa la rateizzazione del maggior contributo dovuto a seguito della presentazione di varianti al titolo originario.

Qualora la fine dei lavori intervenga prima del tempo complessivo assegnato per la rateizzazione, l'intero importo residuo (oneri, costo di costruzione, sanzioni, monetizzazioni) dovrà essere versato contestualmente alla comunicazione della stessa.

Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, sanzioni e monetizzazioni, devono avere le seguenti caratteristiche:

1. Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce, se non diversamente approvato dalla Giunta Comunale; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di intestazione, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate

contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura, salvo diversi accordi definiti specificatamente negli atti di compravendita;

2. Le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono avere la durata di trentasei mesi, con proroga tacita fino allo svincolo della stessa da parte del Comune;
3. Le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché, l'impegno al versamento della somma garantita entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito;

L'Amministrazione Comunale potrà disporre per motivate esigenze e a mezzo di specifica delibera della Giunta Comunale temporanee limitazioni/sospensioni dei provvedimenti di rateizzazioni

Art.15

Versamento delle Sanzioni e del contributo in caso di sanatoria

I contributi previsti per il Permesso di Costruire o per le attestazioni di conformità in sanatoria devono essere corrisposti entro sessanta (60) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione del provvedimento di determinazione della sanzione.

Per il ritardato o omesso pagamento delle somme dovute si applicano le sanzioni di cui all'art.128 della L. R. 1/2005 e s. m. e i..

E' ammessa la rateizzazione degli importi, con le modalità di cui all'art. 14.

Art. 16

Scomputo totale o parziale degli oneri concessori

Il contributo concessorio relativo alle spese di urbanizzazione può essere totalmente o parzialmente scomputato, qualora l'interessato intenda proporre la realizzazione diretta a scomputo parziale o totale degli oneri concessori di opere di urbanizzazione.

L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti, sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile del Settore 4 - Opere Pubbliche che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Acquisito il parere di congruità di cui sopra, la Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto deliberativo all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori, previo inserimento dell'opera del Piano degli Investimenti di cui al D.P.R. 206/2010 e s. m. e i., se necessario.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

Ai fini del ritiro dell'atto autorizzativo, l'interessato, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri concessori, dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale e produrre specifica polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere.

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del Permesso di Costruire o, comunque, prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

Art.17
Restituzione del contributo

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi alla realizzazione di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare poi effettiva esecuzione ai suddetti interventi o, comunque, realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle maggiori somme versate, senza interessi.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica determinazione.

Art.18
Utilizzo dei contributi concessori

I proventi dei contributi concessori saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente.

Art.19
Costo documentato di costruzione

Il costo documentato di costruzione previsto dal presente Regolamento è quello risultante da specifico 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 all'ultimo bollettino degli ingegneri rispetto alla data di comunicazione del parere favorevole o di presentazione della S.C.I.A.

L'ufficio tecnico potrà procedere alla verifica della stima asseverata e, qualora verificasse errori e/o omissioni, il Responsabile del Settore 3 – Programmazione del Territorio provvederà a richiedere la rettifica della stessa e, in caso di S.C.I.A., a comunicare l'importo dovuto ad integrazione di quanto precedentemente determinato al quale verranno applicati gli interessi legali (non capitalizzati) maturati al momento della scadenza stabilita per il conguaglio.

Per il ritardato o omesso pagamento delle somme dovute si applicano le sanzioni di cui all'art.128 della L. R. 1/2005 e s. m. e i..

Art. 20
Disposizioni generali

Il presente Regolamento è applicabile alle pratiche edilizie presentate dopo la data di esecutività della delibera di approvazione.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio.

ART. 21

Modalità di corresponsione del contributo a seguito di condono edilizio

A) Legge 47/'85 – (Condono 1):

Il contributo di cui all'art. 37 della legge n. 47/1985, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale in base ai disposti della Legge Regionale n. 51/1985, applicando le tariffe più alte, in relazione alla tipologia d'abuso, di cui alle tabelle vigenti per l'anno 1999. Agli importi così determinati saranno applicati gli interessi maturati, in ragione annua, dalla data di presentazione dell'istanza di Condono e fino al completamento/perfezionamento (???) della pratica.

Gli importi, determinati dal Comune e comunicati a mezzo raccomandata A.R. o per posta elettronica certificata, dovranno essere versati in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla data di ricezione della stessa, pena l'applicazione delle sanzioni dovute ai sensi dell'art. 128 della L. R. 1/2005 e s. m. e i..

Qualora l'interessato faccia espressa richiesta scritta di rateizzazione ai sensi dell'art. 2, 2° comma, della legge regionale n. 51/1985, la prima parte, pari ad un terzo del totale, dovrà essere versata entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'avviso del rilascio della concessione in sanatoria, mentre le altre rate, fino ad un massimo di quattro, dovranno essere versate semestralmente dalla data di rilascio della concessione stessa.

Nel caso di rateizzazione il concessionario è tenuto a prestare al Comune garanzie secondo le modalità previste degli articoli corrispondenti del seguente regolamento mediante fideiussione bancaria o assicurativa, aventi le caratteristiche indicate all'art. 14, comma 5, del presente regolamento.

Nel caso di tardato versamento nelle rate, alle stesse saranno applicate le sanzioni amministrative previste dall'art. 128 della L.R. 1/2005 e s. m. e i.

B) Legge 724/'94 (Condono 2) :

Il contributo di cui all'art. 39, comma 9 della Legge 724/'94 e successive modifiche ed integrazioni, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale applicando le tariffe più alte, in relazione alla tipologia d'abuso, di cui alle tabelle vigenti per l'anno 1999. Agli importi così determinati saranno applicati gli interessi maturati dalla data di presentazione dell'istanza di Condono e fino al completamento/perfezionamento (???) della pratica.

Eventuali conguagli del contributo di concessione ,determinati dal Comune e comunicati a mezzo raccomandata A.R., dovranno essere versati in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla data di ricezione della stessa, pena l'applicazione delle sanzioni dovute ai sensi dell'art. 128 della L. R. 1/2005 e s. m. e i..

C) Legge 191/'04 e L.R. 53/2004 (condono 3):

Il contributo di cui all'art. 4 della L. R. 53/2004 è commisurato all'incidenza del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, incrementato del 100 %, sulla base delle tariffe più alte, in relazione alla tipologia d'abuso, di cui alle tabelle parametriche comunali vigenti al momento della presentazione della domanda. Agli importi così determinati saranno applicati gli interessi maturati dalla data di presentazione dell'istanza di Sanatoria Straordinaria e fino al completamento/perfezionamento (???) della pratica.

ART. 22
Interventi sugli edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L.R. 53/04, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 23 delle N.T.A. del R.U.C..

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto della collocazione e della sagoma (sia della pianta che dell'alzato), sono dovuti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione nella misura prevista per la ristrutturazione edilizia.

ART. 23
Casi particolari

Si considerano "ampliamenti", ai fini del presente regolamento, le trasformazioni di qualsiasi genere di volumi e/o superfici non computati/e nelle verifiche urbanistiche degli atti abilitativi che li/le hanno legittimati/e, in volumi e/o SUL da considerare ai fini della normativa attuale (art. 92 del REC approvato con del.ne C.C. n. 5 del 8.02.2011).

Sono da considerare ampliamenti, tra l'altro:

1. La trasformazione di "sottotetti non abitabili", realizzati in forza delle N.T.A. del P.R.G. '80 e dell'art. 92 approvato con del.ne C.C. 44 del 25.06.2002, tramite lo spostamento del solaio di calpestio o la demolizione dello stesso;
2. La trasformazione del vano scala condominiale in vano scala ad uso esclusivo o altro;
3. La trasformazione di un locale tecnico in altro, con diverso uso.