

ALLEGATO F**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****SCOMPUTI****OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESEGUITE DA TERZI****INDICE**

1. GENERALITA'
2. TIPOLOGIA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Artt. 183, 184 e 185 - LR 65/14)
3. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
4. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEL COSTO DI COSTRUZIONE
5. ONERI VERDI
6. CASI DI GRATUITA'
7. CASI PARTICOLARI
8. SPECIFICAZIONI DI CALCOLO
 - A. Interventi Cumulativi
 - B. Mutamento destinazione d'uso senza opere
 - C. Mutamento destinazione d'uso edifici rurali
 - D. Mutamento destinazione d'uso nel decennio successivo all'ultimazione dei lavori (art. 189, comma 3 – LR 65/14)
 - E. Aumento del numero delle unità immobiliari
 - F. Aumento superfici utili
 - G. Interventi di sostituzione edilizia
 - H. Completamento lavori e varianti in corso d'opera
 - I. Varianti essenziali (197 – LR 65/14) – Totali difformità
 - J. Accertamenti di conformità – art. 209 LR 65/14
9. ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
10. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
11. PROCEDURE PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
12. RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO
13. SANZIONI
14. VERIFICA AUTOCALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER SCIA O COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ONEROSA
15. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESEGUITE DA TERZI

1. GENERALITA'

1. Salvo i casi di agevolazioni previste da normative speciali o di riduzione o esonero specificati ai punti successivi:

- A. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei termini ivi previsti. L'attestazione del versamento del "Contributo di Costruzione", calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro dello stesso, in un'unica soluzione oppure corrispondente alla quota relativa alla prima rata in caso di richiesta di pagamento rateizzato.
- B. Le opere eseguite con Segnalazione Certificata di inizio attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 183, comma 2, lett. a) e b) della LR 65/14, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione. Il "Contributo di Costruzione" dovuto nel caso di Segnalazione Certificata di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato all'atto della presentazione della stessa segnalazione, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per i Permessi di Costruire. L'attestazione del versamento del "Contributo di Costruzione" dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività, in unica soluzione oppure corrispondente alla quota relativa alla prima rata in caso di richiesta di pagamento rateizzato.
- C. Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a) della LR 65/14, ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, nonché i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'articolo 136, comma 2, lettera g) della LR 65/14. L'attestazione del versamento del "Contributo di Costruzione", dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla Comunicazione di Attività Edilizia Libera onerosa, in un'unica soluzione oppure corrispondente alla quota relativa alla prima rata in caso di richiesta di pagamento rateizzato.
Per i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici, la corresponsione del contributo è dovuta:
 - a) al momento della presentazione della Comunicazione di Attività Edilizia Libera nei casi di cui all'articolo 136, comma 2, lettera g) della LR 65/14;
 - b) a far data dall'intervenuto mutamento nei casi diversi da quelli di cui al precedente punto B (opere eseguite con SCIA) e da quelli del precedente punto C lettera a) (opere eseguite con CILA), ed è accompagnata dall'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata.

2. Il Contributo deve essere calcolato secondo le modalità descritte ai punti successivi.

3. Il "Contributo di Costruzione" da versare potrà essere rateizzato secondo le modalità descritte nell'**allegato H** del presente Regolamento Edilizio.

4. A scomputo totale o parziale del "Contributo di Costruzione", ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite ai **punti 10 e 11** del presente allegato. In riferimento alla SCIA si precisa che le opere eventualmente da realizzare dovranno riguardare esclusivamente rifacimento e/o sostituzione di porzione di opere di urbanizzazione primaria esistenti.

2. TIPOLOGIA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Artt. 183, 184 e 185 - 65/14)

Il "Contributo di Costruzione", di cui all'art. 183 della LR n. 65/14, è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché costo di costruzione e precisamente:

1. **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** dovuti in relazione ad interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - a) Aumento delle superfici utili ($S_u = S_{ua} + S_{nr}$) degli edifici;
 - b) Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - c) Aumento del numero di unità immobiliari.
2. **Costo di Costruzione** dovuto in relazione ad interventi che comportano nuova edificazione o ristrutturazione edilizia suddivisi nella seguente classificazione:

- a) Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;
 - b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Ampliamenti;
 - c) Ristrutturazione pesante: con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna e modifica ai prospetti, eventuale modifica alla struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato anche fino allo svuotamento dell'edificio;
 - d) Ristrutturazione leggera: con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna o la sola modifica ai prospetti, che non interessi pesantemente la struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato, mantenendo il numero e la posizione delle scale.
3. **Oneri Verdi** di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, dovuti in relazione ad interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

3. DETERMINAZIONE DEL "CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**, deve intendersi quello riferito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 62 della LR n.65/14, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, alle unità dimensionali di riferimento si applicano le tariffe contenute nella "**Tabella A - Tariffe Oneri di Urbanizzazione**" aggiornate annualmente da parte dell'Amministrazione Comunale, in ottemperanza ai disposti dell'art. 184 della LR n. 65/14 in base alle variazioni ISTAT ed in funzione degli usi e tipi di intervento progettati secondo le seguenti tipologie di Inseadimento:

- A/1) Edifici Residenziali
- A/2) Edifici Industriali ed Artigianali
- A/3) Edifici Turistici, Commerciali, Direzionali e di Servizio
- A/4) Edifici Commerciali all'Ingrosso e depositi

3.1 Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia e nuovi impianti assoggettati a Permesso di Costruire

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

V Volume (1) / **Vv** Volume teorico (2) / **Scc** Superficie convenzionale complessiva (3) x **Tariffa** (4)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

V Volume (1) / **Vv** Volume teorico (2) / **Scc** Superficie convenzionale complessiva (3) x **Tariffa** (4)

3.2 Interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente: Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che comportano incremento del carico urbanistico, assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Attività Edilizia Libera

Oneri di Urbanizzazione Primaria (categorie di intervento cumulative):

- Aumento della Su (**Sua + Snr**) **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4)
- Mutamento della destinazione d'uso **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4)
- Aumento del numero delle unità immobiliari **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4) x **0,15** x **N°**(5)
- Aumento del numero delle unità immobiliari con destinazione d'uso artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso **Scc** (3) x **Tariffa** (4) x **0,05** x **N°**(5)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria (categorie di intervento cumulative):

- Aumento della Su (Sua+Snr) **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4)
- Mutamento della destinazione d'uso **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4)
- Aumento del numero delle unità immobiliari **V** (1) / **Vv** (2) / **Scc** (3) x **Tariffa** (4) x **0,05** x **N°**(5)
- Aumento del numero delle unità immobiliari con destinazione d'uso artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso **Scc** (3) x **Tariffa** (4) x **0,05** x **N°**(5)

- (1) **V** (Volume) Unità dimensionale da applicare alle destinazioni Residenziali, Commerciali, Direzionali, di servizio e Turistiche, ed alle Strutture fisse delle: Aree per il gioco, impianti sportivi all'aperto, campeggi e villaggi turistici (per specifica di calcolo del Volume vedi **allegato A** del presente Regolamento Edilizio);
- (2) **Vv** (Volume teorico) Unità dimensionale da applicare nei casi particolari di impianti all'aperto per destinazioni Commerciali, Direzionali, di servizio e Turistiche, comprese le Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto, non valutabili in termini di volume e/o superfici (quali tettoie, manufatti vari, impianti tecnologici di vario genere, gli impianti di distribuzione dei carburanti, ecc..). **Vv = Perizia (11) / Co (7)**. Il volume teorico si ottiene dividendo il costo totale di costruzione dell'impianto (Perizia da accertare mediante computo metrico estimativo) con (Co) la tariffa del "Costo di Costruzione" corrispondente alla destinazione d'uso, e rilevabile nella "**Tabella B - Tariffe Costo di Costruzione**" aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale sia per interventi di nuova edificazione che di recupero sul patrimonio edilizio esistente.
- (3) **Scc** (Superficie convenzionale complessiva - **Scc = Sua + 60% Snr**) Unità dimensionale da applicare alle destinazioni Artigianali, Industriali, Commerciali all'ingrosso, Depositi Commerciali - Sedi logistiche (per specifica di calcolo della superficie convenzionale complessiva vedi **allegato A** del presente Regolamento Edilizio);
- (4) **Tariffa** da individuare in base alle tipologie di insediamento e ai tipi di intervento nella "**Tabella A - Tariffe Oneri di Urbanizzazione**" da aggiornare ogni anno da parte dell'Amministrazione Comunale;
- (5) **N°** = Numero derivante dal calcolo $(n^{\circ} \text{ uu.ii. derivate} - 1) / n^{\circ} \text{ uu.ii. preesistenti}$; (vedi specifica interventi che aumentano il numero delle unità immobiliari al **punto 8.E** del presente allegato).

4. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo di Costruzione, ai fini della determinazione dell'incidenza del **Costo di Costruzione**, è determinato applicando alle unità dimensionali di riferimento le tariffe contenute nella "**Tabella B - Tariffe Costo di Costruzione**" aggiornata annualmente da parte dell'Amministrazione Comunale, nella quale sono distinti tipi di intervento secondo le varie tipologie di insediamento.

Il Contributo di Costruzione è determinato secondo le seguenti modalità:

4.1 Residenziale e porzione del Residenziale destinata ad attività Commerciale, Direzionale, Turistico di superficie convenzionale complessiva Scc (6) non superiore al 25% della Sua (Sua+Snr) della parte residenziale:

- Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica,
Sostituzione edilizia **Scc (6) x Co (7) x I (8) x P (9)**
- Ristrutturazione edilizia conservativa
e/o ricostruttiva, Ampliamenti **Scc (6) x Co (7) x P (9) x P1 (10)**

4.2 Artigianale/Industriale: non dovuto

4.3 Commerciale, Direzionale, di servizio e Turistico (per le strutture fisse):

- Nuova edificazione
Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia
Ristrutturazione edilizia conservativa
e/o ricostruttiva, Ampliamenti **Scc (6) x Co (7) x P (9) x P1 (10)**

4.4 Commerciale, Direzionale, di servizio e Turistico (per impianti all'aperto non valutabili in termini di superficie o volume) comprese le strutture fisse delle aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto e nei casi di lavori o impianti particolari o per necessità del committente:

- Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica
Sostituzione edilizia Ampliamenti e
Ristrutturazione edilizia conservativa e/o

ricostruttiva

Perizia (12) x P (9)**4.5 Centri Commerciali all'Ingrosso:**

- Nuova edificazione
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- e/o ricostruttiva Ampliamenti

ScC (6) x Co (7) x P (9) x P1 (10)

- (6) **ScC** (Superficie convenzionale complessiva = Sua + 0,60 Snr) Unità dimensionale da applicare alle destinazioni Residenziali, Commerciali, Direzionali, Turistiche e di servizio ed alle Strutture fisse delle Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto (per specifica di calcolo **Sua** e **Snr** vedi **allegato A** del presente Regolamento Edilizio);
- (7) **Co** (Tariffa Costo di Costruzione) corrispondente alla destinazione d'uso, e da individuare nella "**Tabella B – Tariffa Costo di Costruzione**" da aggiornare ogni anno da parte dell'Amministrazione Comunale;
- (8) **I** (Coefficiente di Incremento di costo risultante dalle superfici medie) Unità dimensionale da applicare alle destinazioni residenziali (per specifica di calcolo vedi **punto 9** del presente allegato);
- (9) **P** (Aliquota Percentuale) da individuare in funzione della superficie media delle unità abitative (specificate nella tabella D della LR.1/05) ed in funzione della destinazione commerciale, direzionale, di servizio e turistica (per specifica di calcolo vedi **punto 9** del presente allegato);
- (10) **P1** (Aliquota Percentuale) da individuare in funzione dell'entità dell'intervento proposto nei casi di Ristrutturazione edilizia. (Ristrutturazione pesante = **0,60** o Ristrutturazione leggera = **0,40**) Qualora l'intervento interessi porzione del fabbricato o di singole unità immobiliari la superficie da considerare agli effetti dell'applicazione dell'aliquota P1 dovrà riferirsi esclusivamente all'unità sottoposta a ristrutturazione. Pertanto si potranno applicare percentuali diverse in funzione del diverso grado di incisività dell'intervento. (per specifica di calcolo vedi **punto 9** del presente allegato)
- (11) Abrogato.
- (12) **Perizia** = Computo metrico estimativo. Nel caso di lavori, costruzioni o impianti particolari, o quando il committente e/o il professionista lo riterranno necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dallo stesso progettista, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

5. ONERI VERDI

Salvo i casi di riduzione o esonero specificati ai punti precedenti, gli interventi nelle Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della LR.10/79, ai sensi dell'art. 4 della LR.64/95 e ai sensi dell'art. 43 della LR.1/05, sono consentiti alle seguenti condizioni:

a) Edifici con aree di pertinenza di dimensioni superiore all'ettaro: la deruralizzazione è subordinata 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 dell'atto abilitante, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi di cui al successivo punto "b" è dovuta al Comune la relativa differenza;

b) Edifici con aree di pertinenza di dimensioni inferiore all'ettaro: sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune **Oneri Verdi** rilevabili nella "**Tabella A Oneri di Urbanizzazione**" (aggiornati annualmente dall'Amministrazione Comunale in base alle variazioni ISTAT).

6. CASI DI GRATUITA'

6.1 Il Contributo di Costruzione di cui all'art. 183 della LR n. 65/2014, commisurato all'incidenza delle spese di Urbanizzazione Primaria e Secondaria nonché al Costo di Costruzione, non è dovuto nei casi seguenti:

- a) Per le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi della normativa vigente. 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 ne assicuri l'interesse pubblico;
- b) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- c) Per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
- d) Per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili, a seguito di certificazione sanitaria in carta libera.

6.2 La quota di Contributo relativa al solo Costo di Costruzione non è dovuta nei casi seguenti:

- a) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, della superficie utile preesistente, di Edifici Unifamiliari. (*)
- c) Per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni 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. Il Comune disciplina i casi di esonero motivato dal contributo non condizionato alla sottoscrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo.

(*) Edificio Unifamiliare:

Ai fini dell'applicazione della precedente lettera "b" ed in ottemperanza al comma 2 lettera b) dell'art. 188 della LR. 65/14, vedi definizione di Edificio (o fabbricato) riportata nell'**allegato A** del presente Regolamento Edilizio. Per la gratuità degli atti rilasciati, dovranno permanere le caratteristiche di unifamiliarità dell'edificio.

7. CASI PARTICOLARI

7.1 Particolari impianti a destinazione Commerciale, Direzionale, di Servizio Turistica, Aree per il gioco ed Impianti Sportivi all'aperto pubblici o d'uso pubblico

Il Contributo di Costruzione dovuto, sia per gli interventi privati, sia per gli interventi convenzionati, per le strutture fisse e non, per quelle non valutabili in termini di volume e/o superficie, che comunque comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ad esempio:

- **Impianti di distribuzione carburanti ed altre attività connesse**
- **Impianti sportivi**

La Tariffa di riferimento è quella relativa agli insediamenti **Turistici, Commerciali e Direzionali, di Servizio.**

L'unità dimensionale da considerare per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione è:

- per le strutture fisse = **V** (Volume) (1);
- per gli impianti all'aperto non valutabili in termini di volume e/o superficie **comprese le strutture delle aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto, piscine, campeggi e villaggi turistici** = **Vv** (Volume teorico) (2) = **Perizia** (12) / **Co** (7). Il volume teorico si ottiene dividendo il costo reale di costruzione dell'impianto (da accertare mediante computo metrico estimativo) con il Costo di Costruzione (rilevabile nella "Tabella B – Tariffe Costo di Costruzione").

il Contributo è così determinato:

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

- Per le strutture fisse = **V** (Volume) (1) x **Tariffa** (4);
- Per gli impianti all'aperto (che non costituiscono volume) = **Vv** Volume teorico (2) x **Tariffa** (4) (da individuare con la stessa metodologia delle strutture fisse).

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

- Per le strutture fisse = **V** Volume (1) x **Tariffa** (4)
- Per gli impianti all'aperto (che non costituiscono volume) = **Vv** Volume teorico (2) x **Tariffa** (4) (da individuare con la stessa metodologia delle strutture fisse).

Contributo sul Costo di Costruzione:

Per le strutture fisse =

- Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica
Sostituzione edilizia Ampliamento,
Ristrutturazione edilizia conservativa
e/o ricostruttiva

Sc (6) x **Co** (7) x **P** (9) x **P1** (10)

Per gli impianti all'aperto =

Perizia (12) x **P** (9)

7.2 Impianti Sportivi di pertinenza delle aree residenziali

La Tariffa di riferimento è quella relativa agli insediamenti **Residenziali**.

L'unità dimensionale da considerare per il calcolo del Contributo è:

- per le strutture fisse = **V** (Volume) (1) per il quale verrà corrisposto il Contributo relativo agli **Oneri di Urbanizzazione** e **Sc** per il quale verrà corrisposto il **Costo di Costruzione**;
- per gli impianti all'aperto non valutabili in termini di volume e/o superficie, è riferito al solo **Costo di Costruzione** quale quota percentuale (**P=10%**) della **Perizia** (12).

Il Contributo è così determinato:

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

- Per le strutture fisse = **V** (1) x **Tariffa** (4)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

- Per le strutture fisse = **V** (1) x **Tariffa** (4)

Contributo sul Costo di Costruzione:

- Per le strutture fisse = **Sc** (6) x **Co** (7) x **P** (9)
- Per gli impianti all'aperto = **Perizia** (12) x **P** (9)

7.3 Particolari impianti quali Campeggi e Villaggi Turistici

Il Contributo di Costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di **Urbanizzazione Secondaria** e al **Costo di Costruzione**.

La loro realizzazione è disciplinata dalla LR 23 Marzo 2000 n. 42 e s.m.i.

La Tariffa di riferimento è quella relativa agli interventi **Turistici, Commerciali e Direzionali**.

Il Contributo è così determinato:

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

Per le strutture fisse nonché per le unità abitative per la loro effettiva consistenza =

V Volume (1) x **Tariffa** (4)

Per gli impianti all'aperto (che non costituiscono volume) =

Vv Volume teorico (2) x **Tariffa** (4)

Per la superficie destinata a piazzole, ai sensi della LR n. 1/2005 – Tab. A/3 – paragrafo b), si asserisce una edificabilità teorica pari a 40 mc a piazzola applicando la tariffa relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria per interventi su edifici esistenti con destinazione commerciale-direzionale-turistica.

Contributo sul Costo di Costruzione:

Per le strutture fisse nonché per le unità abitative per la loro effettiva consistenza =

Sc (6) x **Co** (7) x **P** (9)

Per gli impianti all'aperto e per la superficie destinata a piazzole =

Perizia (12) x **P** (9)

7.4 Categorie speciali ISTAT

Il Contributo di Costruzione, per particolari categorie individuate dall'ISTAT (classificazione ISTAT 1971) negli Insediamenti **Artigianali o Industriali**, che attuano lavorazioni speciali comportando l'utilizzo di ingenti quantità di acqua, vale a dire quelle classificate:

301 - Alimentari

303 - Tessili

305 - Calzature

313 - Chimiche ed affini – Cartiere e cartotecniche

è commisurato all'incidenza delle spese di **Urbanizzazione Primaria con Tariffa maggiorata e Urbanizzazione Secondaria** (da individuare nella "Tabella A - Tariffe Oneri di Urbanizzazione") con le stesse modalità di calcolo specificate al punto 3.

7.8 Attività di ricerca e coltivazione di cave e torbiere

Queste attività sono disciplinate dalla LR 3 novembre 1998 n. 78 e successive modificazioni. Il rilascio delle relative autorizzazioni, ai sensi dell'art. 9 33 della LR è soggetto a prestazione preventiva di garanzia fideiussoria commisurata all'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, oltre al pagamento di tariffe e canoni determinati dalla Giunta regionale.

7.9 Edilizia Convenzionata

Per gli interventi ricadenti nei piani per l'edilizia economica e popolare (**PEEP**) di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, il Contributo di Costruzione è commisurato alla sola incidenza degli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**, ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a), e comma 12, della Legge 22/10/71 n. 865, da ultimo modificata dal D.Lgs. 8/06/01 n.325. Il contributo è commisurato e corrisposto in fase di stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 35 citato.

Ai sensi dell'art. 186 della L.R. n. 65/2014 il contributo è commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o atto d'obbligo da stipulare con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art. 187 della L.R. n. 65/2014.

7.10 Insediamenti Produttivi

Per gli interventi ricadenti nei piani per insediamenti produttivi (**PIP**), sono realizzati a titolo gratuito, fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali per le quali viene applicato il Contributo di Costruzione disciplinato dall'art. 189 – comma 2° - della LR n. 65/2014. 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 quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

7.11 Interventi soggetti a Piani Attuativi e nelle Zone di Espansione

Nell'ambito dei piani attuativi di cui al titolo V, capo II, e dei progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR.65/14, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le Opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'art.62, comma 5, della LR.65/14, di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui al D.Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sono eseguite dal titolare del permesso di costruire. In tal caso la quota di Oneri riferiti all'Urbanizzazione Primaria non è più dovuta.

8. SPECIFICAZIONI DI CALCOLO

A. INTERVENTI CUMULATIVI

Nel caso di opere sul patrimonio edilizio esistente che prevedono più categorie d'intervento tra manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e/o ricostruttiva, determinanti incremento del carico urbanistico, il contributo dovrà essere calcolato per ogni singolo intervento e poi cumulato.

B. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

Il contributo di costruzione, relativamente ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è in ogni caso dovuto per qualsiasi tipo di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. Si considera mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie individuate nell'art. 8 del RU.

C. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI RURALI

Il contributo di costruzione, relativamente ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sostituiti degli Oneri Verdi, è in ogni caso dovuto per gli interventi nelle Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della LR.10/79, ai sensi dell'art. 4 della LR.64/95 e ai sensi dell'art. 43 della LR.1/05 anche senza opere edilizie.

Qualora fossero previste altre categorie d'intervento determinanti incremento di carico urbanistico (quali frazionamento e/o aumento delle superfici utili) oltre la deruralizzazione, il contributo riferito agli Oneri Verdi dovrà essere cumulato con gli Oneri di Urbanizzazione afferenti ogni singolo intervento.

D. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO INTERVENUTA NEL DECENNIO SUCCESSIVO ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Art. 185 - Comma 3° - LR n. 65/14)

Qualora la destinazione d'uso delle opere relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali, nonché di quelle nelle zone agricole, nei casi di gratuità previsti dalla Legge, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Tale contributo è quello dovuto ai fini edificatori, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione, a prescindere dall'esecuzione di opere e facendo riferimento a quelle realizzate con la costruzione oggetto della variazione di destinazione.

Per tali situazioni è da ritenersi che il conguaglio da versare debba essere determinato considerando la differenza degli attuali valori tabellari previsti per le diverse destinazioni. Nel caso di nuove opere, l'eventuale incidenza di queste ai fini contributivi deve essere integrata al saldo dovuto di cui sopra.

E. AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Nella generalità dei casi per detta categoria d'intervento, la determinazione del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere formulata sulla consistenza dell'intera unità immobiliare da frazionare per la tariffa corrispondente della "**Tabella A - Tariffe Oneri di Urbanizzazione**", moltiplicato per l'aliquota del **15%**, moltiplicato il numero delle unità derivate - 1 e diviso il numero delle unità immobiliari originarie, ovvero:

Consistenza (V / Vv) dell'intera unità immobiliare da frazionare x 0.15 x (n. unità immobiliari derivate - 1) / n. unità originarie.

Qualora l'intervento di aumento del numero delle unità immobiliari sia effettuato su edifici con destinazione d'uso originaria artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso e finale artigianale, industriale, commerciale all'ingrosso o residenziale, si applica l'aliquota del 5%, da cumularsi con la tariffa del mutamento di destinazione d'uso, ovvero:

Consistenza (Scc) dell'intera unità immobiliare da frazionare x 0.05 x (n. unità immobiliari derivate - 1) / n. unità originarie.

F. AUMENTO SUPERFICI UTILI

Ai fini della determinazione degli oneri, per i casi previsti dall'art. 184 - 1° comma - lett. a) della LR n. 65/2014, definiti come "aumento delle superfici utili degli edifici" questi ultimi devono intendersi tutti gli interventi comportanti la formazione di nuove superfici utili nell'ambito di volumetrie esistenti.

Nella generalità dei casi, per gli edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, di servizio e turistica, dovrà essere considerato, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il parametro dimensionale del Volume riferito alla superficie in ampliamento. Il

Volume ottenuto dovrà comprendere anche lo spessore dei muri riferito alla porzione in ampliamento e il solaio del relativo calpestio.

Per le destinazioni produttive e per gli insediamenti artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata sulla base della Superficie convenzionale complessiva (Scc) riferita alla superficie in ampliamento.

G. INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

In applicazione dell'art. 184 – comma 1° - della citata LR n. 65/2014 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di sostituzione edilizia, dovrà essere valutato l'effettivo carico urbanistico dello stato attuale, con riferimento alle superfici utili ($S_u = S_{ua} + S_{nr}$) nonché al numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso relative. La Tariffa da applicare per il Contributo commisurato agli Oneri di Urbanizzazione è quella relativa alla sostituzione edilizia (rilevabile nella "Tabella A Tariffe Oneri di Urbanizzazione"), suddivisa in due distinte aliquote, una attinente alla demolizione e ricostruzione con aumento di volume e l'altra da utilizzare qualora vi sia concorrenza di più interventi determinanti incremento del carico urbanistico.

Qualora non si verifichi alcun incremento di carico urbanistico dovrà essere corrisposto esclusivamente il contributo sul costo di costruzione.

H. COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Il contributo da versare per i Permessi di Costruire, ovvero per le SCIA relative al "completamento lavori", nonché per le "varianti in corso d'opera", quale onere da commisurarsi all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto esclusivamente qualora comporti una variazione nei parametri edilizi e/o del carico urbanistico assentito, da calcolarsi con i costi vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo relativo, e con le stesse modalità prescritte in funzione del regime autorizzativo a cui è assoggettato il relativo intervento, secondo le modalità descritte nei successivi paragrafi.

Per le varianti in corso d'opera nella generalità dei casi, restano fermi gli oneri di urbanizzazione già versati in sede di rilascio, nel caso in cui non vengano variati i parametri edilizi, salvo la corresponsione, a titolo di conguaglio, del contributo sul costo di costruzione.

Il contributo dovuto (costo di costruzione ed eventualmente oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) è stabilito quale differenza tra la somma determinata con i costi e le modalità vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo e la somma già versata opportunamente attualizzata.

Nel caso di completamento dei lavori di un titolo abilitativo decaduto, nella generalità dei casi, restano fermi gli oneri di urbanizzazione già versati, nel caso in cui non vengano variati i parametri edilizi, salvo la corresponsione, a titolo di conguaglio, del contributo sul costo di costruzione. Il contributo dovuto (costo di costruzione ed eventualmente oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) è stabilito quale differenza tra il Contributo di Costruzione determinato con i costi e le modalità vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo e il Contributo di Costruzione già versato e attualizzato, moltiplicata per la percentuale delle opere da realizzare, definita dalla tabella allegata.

Nel solo caso di richieste di completamento lavori inerenti solo opere di rifinitura già approvate in sede di rilascio di permesso di costruire o concessione edilizia originaria e/o successive varianti in corso d'opera, ovvero nei casi di interventi assoggettati al regime delle attestazioni di conformità, il contributo previsto dall'art. 183 della LR n. 65/2014 non è dovuto.

Nel caso di varianti che comportino un decremento di quanto in precedenza assentito, l'Ufficio provvederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE IMMOBILE DA COMPLETARE PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RIFERITA AL SOLO EDIFICIO (con esclusione delle opere di sistemazione esterna)				
Categorie di lavoro ancora da eseguire		Percentuale DA APPLICARE ad ogni categoria di lavoro	Percentuale per ogni categoria di lavoro DA ESEGUIRE	
			% Parziale Singola Voce	% Totale
1	SCAVI E FONDAZIONI	11%		
2	STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, ORIZZONTALI E COPERTURA	29%		
3	TAMPONAMENTI ESTERNI DI QUALSIASI NATURA	8%		
4	PARETI DIVISORIE INTERNE	4%		
5	IMPIANTI IDROSANITARI E GAS	3%		
6	IMPIANTO ELETTRICO	2%		
7	INTONACI ESTERNI	3%		
8	INTONACI INTERNI	4%		
9	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	8%		
10	INFISSI INTERNI	5%		
11	INFISSI ESTERNI	9%		
12	APPARECCHIATURE IGIENICO SANITARIE	6%		
13	COLORITURA ESTERNA	2%		
14	COLORITURA INTERNA	3%		
15	OPERE VARIE DI FINITURA	3%		
PERCENTUALE LAVORI ANCORA DA ESEGUIRE			TOTALE	

I. VARIANTI ESSENZIALI – Art. 197 LR n. 65/2014 - TOTALI DIFFORMITA'

Nel caso di varianti essenziali ovvero di totale difformità, il contributo di costruzione dovrà essere rideterminato con i costi vigenti alla data di presentazione della richiesta, portando in detrazione il contributo complessivo stabilito in sede di rilascio del permesso di costruire originario e di eventuali altre varianti precedenti.

J. **ACCERTAMENTI DI CONFORMITA' – ART. 209 LR 65/2014** Ai sensi del 5° comma del medesimo articolo il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Titolo VII Capo I della stessa L.R. e comunque non inferiore ad Euro 516,00, da determinarsi con le modalità prescritte per il regime autorizzativo a cui è assoggettato l'intervento.

Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 5°, di una somma da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso da calcolarsi in base alle specifiche dell'**Allegato G** del presente Regolamento Edilizio.

Ai sensi del comma 7° del citato articolo, il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione di cui al Titolo VII Capo I della medesima Legge, se dovuto.

9. ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione **comprende una quota (P) dell'effettivo Costo di Costruzione necessario alla realizzazione di nuovi edifici.**

Il **Costo di Costruzione effettivo** può essere ottenuto:

- con **Perizia** = Computo metrico estimativo redatto da tecnico progettista, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, nel caso di lavori o impianti particolari, o quando il committente e/o il professionista lo riterranno necessario;
- oppure moltiplicando le superfici convenzionali complessive dell'immobile (**Scc=Sua+0.60Snr**), con l'incremento (**I**) (ottenuto mediante il calcolo specificato al punto successivo), con il Costo di Costruzione (**Co**) rilevabile dalla "**Tabella B – Tariffe Costo di Costruzione**" (aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale).

9.1 (I) Coefficiente di incremento di costo delle superfici, riferito alle nuove edificazioni, dato dalla somma degli incrementi percentuali relativi a:

a) superficie utile abitabile (Sua)

alloggi con sup. tra 95 e 110 mq: Sua/Sua totale x 0,05 =	...%
alloggi con sup. tra 110 e 130 mq: Sua/Sua totale x 0,15 =	...%
alloggi con sup. tra 130 e 160 mq: Sua/Sua totale x 0,30 =	...%
alloggi oltre 160 mq: Sua/Sua totale x 0,50 =	...%

b) superficie accessoria (Snr)

Snr/Sua totale: tra il 50 e il 75% - percentuale di incremento:	10%
Snr/Sua totale: tra il 76 e il 100% - percentuale di incremento:	20%
Snr/Sua totale: oltre il 100% - percentuale di incremento:	30%

c) caratteristiche particolari (10% per ciascuna delle seguenti caratteristiche):

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da Leggi o Regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a metri 2,70 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità.

In base alla sommatoria degli incrementi come sopra determinati (a+b+c) deve essere applicata la maggiorazione (I) = :

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa:	nessuna maggiorazione;
classe II: percentuale di incremento da 6 a 10 inclusa:	maggiorazione del 5 % ;
classe III: percentuale di incremento da 11 a 15 inclusa:	maggiorazione del 10 % ;
classe IV: percentuale di incremento da 16 a 20 inclusa:	maggiorazione del 15 % ;
classe V: percentuale di incremento da 21 a 25 inclusa:	maggiorazione del 20 % ;
classe VI: percentuale di incremento da 26 a 30 inclusa:	maggiorazione del 25 % ;
classe VII: percentuale di incremento da 31 a 35 inclusa:	maggiorazione del 30 % ;
classe VIII: percentuale di incremento da 36 a 40 inclusa:	maggiorazione del 35 % ;
classe IX: percentuale di incremento da 41 a 45 inclusa:	maggiorazione del 40 % ;
classe X: percentuale di incremento da 46 a 50 inclusa:	maggiorazione del 45 % ;
classe XI: perc. di incremento oltre il 51 per cento inclusa:	maggiorazione del 50 % .

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali, di servizio e direzionali, si applica il costo di costruzione maggiorato di cui sopra, qualora la superficie convenzionale complessiva della parte non residenziale (**Scc = Sua+ 0,60Snr**), non sia superiore al 25 per cento della superficie utile (Su=Sua+Snr) della parte residenziale.

9.2 (P) Aliquota Percentuale

Aliquota percentuale quale **quota, del Costo di Costruzione effettivo** (ottenuto dal calcolo di cui sopra) **o della Perizia**, in funzione della consistenza superficiale media delle unità abitative per le destinazioni residenziali e/o in funzione della destinazione commerciale, direzionale, turistica, ai fini della determinazione del **Contributo sul Costo di Costruzione**.

a. Destinazione Residenziale (P) = :

1) Abitazioni con superficie utile abitabile (Sua):

- superiore a mq 160 e accessoria > = a mq 60	8%
- compresa tra mq 160 e mq 130 e accessoria < = a mq 55	7%
- compresa tra mq 130 e mq 110 e accessoria < = a mq 50	7%
- compresa tra mq 110 e mq 95 e accessoria < = a mq 45	6%
- inferiore a mq 95 e accessoria < = a mq 40	6%

2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/8/1969)	10%
---	-----

Sono considerate abitazioni di lusso (D.M. 2/8/69) quelle definite dalla Legge 2/7/49 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge 2/2/60 n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni, dal Decreto Legge 11/12/67 n. 1150 convertito nella Legge 7/2/68 n. 26.

Qualora la superficie media degli accessori superi quella indicata per ciascuna categoria, la percentuale (P) da applicare è quella della categoria superiore.

Le percentuali di applicazione sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano 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.

3) Impianti sportivi di pertinenza delle aree residenziali **10%**

b. Destinazioni Commerciali, Direzionali, di Servizio e Turistiche (P) = :

- Costruzioni o impianti per attività commerciali: **Su** fino a mq. 400 **6%**
- Costruzioni o impianti per attività commerciali: **Su** oltre mq. 400 **8%**
- Costruzioni o impianti per attività direzionali e di servizio **6%**
- Costruzioni o impianti per attività turistiche: **9%**

9.3 (P1) Aliquota percentuale da individuare in funzione dell'entità dell'intervento

Il **Contributo sul Costo di Costruzione**, per interventi di ristrutturazione edilizia viene valutato quale **quota** percentuale di quello dovuto per la nuova realizzazione in rapporto a:

- a) - Nuova edificazione, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia Ampliamenti e Ristrutturazione Ricostruttiva per destinazione Turistica, Commerciale, Direzionale, e di Servizio **(P1) = 1;**
- Ristrutturazione ricostruttiva, Sostituzione edilizia e Ampliamenti per destinazione Residenziale **(P1) = 1;**
- b) Ristrutturazione pesante: con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna e modifica ai prospetti, eventuale modifica alla struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato anche fino allo svuotamento dell'edificio **(P1) = 0,60;**
- c) Ristrutturazione leggera: con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna o la sola modifica ai prospetti, che non interessi pesantemente la struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato, mantenendo il numero e la posizione delle scale **(P1) = 0,40.**

Qualora l'intervento interessi porzione del fabbricato o di singole unità immobiliari la superficie da considerare agli effetti dell'applicazione dell'aliquota P1 di cui sopra dovrà riferirsi esclusivamente all'unità ambientale sottoposta a ristrutturazione. Pertanto si potranno applicare percentuali diverse in funzione del diverso grado di incisività dell'intervento.

10. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ESECUZIONE DIRETTA

1. L'intestatario del titolo edilizio oneroso, al di fuori dei casi in cui le norme o prescrizioni lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e richiedere scomputo totale o parziale del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
2. Lo scomputo potrà essere effettuato:
 - Dalla quota del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria tramite realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria;
 - Dalla quota del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione secondaria tramite realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale, fino ad un massimo dell'83% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
 - Dalla quota del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione secondaria tramite realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, fino ad un massimo dell'83% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. L'Amministrazione in corso dei lavori, se ravvisa la necessità dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, può richiedere l'esecuzione delle medesime all'intestatario del titolo

edilizio, che in caso di accettazione può accedere allo scomputo totale o parziale del contributo dovuto, anche tramite la restituzione di quanto già versato.

4. I costi medi regionali di urbanizzazione non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione interna di servizi (gas, elettricità, telefono, etc) che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza, ponendola a carico dell'intestatario del titolo edilizio. Pertanto non sono ammesse a scomputo le quote afferenti a l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
5. L'eventuale maggior costo dell'opera rispetto agli oneri dovuti, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione Comunale. Ove le opere di urbanizzazione da realizzare siano di importo inferiore a quando dovuto a titolo di contributo, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
6. Nell'ipotesi di opere eseguite da aziende pubbliche o municipalizzate nel contesto di opere di urbanizzazione eseguite dal privato operatore, lo scomputo sarà eseguito sulla base del preventivo emesso dall'Azienda, e la relativa fidejussione svincolata dietro presentazione della fattura emessa dall'Azienda stessa.
7. Le aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sempre cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. In attesa della cessione tali aree, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati.

11. PROCEDURE PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Dell'intenzione di accedere allo scomputo deve essere fatta espressa richiesta da parte dell'intestatario del titolo edilizio al momento della presentazione del medesimo, allegando la documentazione e seguendo le procedure indicate all'articolo seguente.
2. Ottenuti i pareri favorevoli di cui al successivo articolo il Responsabile del Procedimento comunica l'assenso allo scomputo richiedendo, all'intestatario del titolo edilizio, la presentazione di idonea garanzia fidejussoria, all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione pari all'importo delle opere da eseguirsi maggiorato del 20%.
3. La presentazione deve essere effettuata all'Area 1 al momento della predisposizione degli atti di rilascio di Permesso di Costruire, o nel caso di SCIA prima o contestualmente alla presentazione della stessa.
4. In caso di richiesta di scomputo dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, l'importo dello scomputo non potrà in nessun caso interessare la quota obbligatoriamente destinata ad interventi di Enti religiosi ed associazioni pari al 17%, e perciò non potrà essere superiore all'83% dell'importo degli oneri di secondaria.
5. Possono essere scomutate dagli oneri dovuti per urbanizzazione secondaria la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria che rivestono importanza generale e realizzano previsioni o obiettivi del programma pluriennale di attuazione delle opere pubbliche previa approvazione da parte:
 - della Giunta Comunale per le opere che rivestono importanza generale
 - del Consiglio Comunale per le opere che realizzano previsioni o obiettivi del programma pluriennale di attuazione delle opere pubbliche
6. Il termine di validità del titolo edilizio equivale al termine ultimativo per la richiesta del collaudo delle opere da realizzarsi per usufruire dello scomputo.
7. Scaduto il termine succitato, se le opere non sono state totalmente eseguite, verrà incamerata la fideiussione per l'importo degli oneri dovuti e scomputati, maggiorati dalle sanzioni previste dall'art. 192 comma 5 LR 65/14.
8. I progetti inerenti opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovranno rispettare le specifiche di cui all'Allegato L del Regolamento Edilizio.
9. Per quanto riguarda il computo delle opere, deve essere utilizzato il prezzario della Regione Toscana, applicando un ribasso del 20% ad ogni singola voce. Per specifiche categorie di lavoro non previste in tale prezzario, si farà riferimento al Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto, con un ribasso del 20%. In questo caso nel computo metrico dovrà essere riportata la fonte di ogni singola voce.
10. Il Responsabile del Procedimento trasmette una copia di tutti i suddetti documenti all'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio. I suddetti servizi procedono all'istruttoria e ad eventuali richieste documentali, anche previo sopralluogo, ne giudicano la compatibilità tecnica con i progetti pubblici

di natura generale approvati ed in corso di approvazione, si esprime sulle caratteristiche tecniche del progetto e sulla congruità dei prezzi di stima, ne controlla la compatibilità con il programma pluriennale delle opere pubbliche approvato.

11. I servizi di cui al comma precedente esprimeranno proprio parere vincolante da trasmettersi al Responsabile del Procedimento Edilizio, unitamente alla eventuale documentazione integrativa, segnalando eventualmente la possibilità di concedere l'esecuzione contestuale delle opere. Rimangono ferme le disposizioni dell'art. 18 del Regolamento Edilizio.
12. I tempi necessari all'emanazione del suddetto parere, interrompono i tempi di istruttoria inerenti il titolo edilizio da parte dell'Area 1, fermo restando quanto previsto dall'articolo 141 e 142 in termine di procedure dalla LR 65/14.
13. In caso che il suddetto parere sia favorevole
 - **su opere di urbanizzazione primaria** il Responsabile del Procedimento Edilizio procederà agli adempimenti di competenza relativi al titolo edilizio presentato;
 - **su opere di urbanizzazione secondaria** il parere espresso dalla CETU, sarà trasmesso da parte dell'Area 1 agli uffici competenti che predisporranno gli atti per l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Essi sono sottoposti all'attenzione della Giunta Comunale, o del Consiglio se il progetto rappresenta variante al programma pluriennale delle opere pubbliche; l'espressione favorevole dell'Amministrazione Comunale sarà trasmessa al Responsabile del Procedimento edilizio, da parte degli uffici competenti, per i successivi adempimenti di competenza relativi al titolo edilizio.
14. In caso di espressione di parere contrario o sospensivo da parte di uno o più soggetti coinvolti nel processo istruttorio, il parere dovrà essere adeguatamente motivato e comunicato nei modi e termini di legge all'interessato, in modo da consentire l'eventuale adeguamento del titolo edilizio a quanto espresso.
15. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione o di una fase di esse, l'intestatario del titolo edilizio dovrà richiedere collaudo delle medesime agli uffici competenti, che provvederanno a redigere gli atti necessari per la stipula definitiva dell'atto di cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Successivamente l'ufficio competente provvederà allo svincolo delle eventuali fidejussioni. Nel caso di assenza di cessione di aree il Responsabile del Procedimento provvederà a svincolare le eventuali fidejussioni a seguito della presentazione della documentazione riferita al certificato di conformità delle opere eseguite e al relativo collaudo effettuato dagli uffici competenti.

12. RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

Qualora le opere oggetto di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o attività edilizia libera onerosa, non fossero eseguite, può essere richiesta la restituzione delle somme eventualmente già pagate come contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione. In tal caso, il concessionario o denunciante presenta al Responsabile dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio richiesta di sopralluogo per la verifica della mancata esecuzione dei lavori e di restituzione degli importi pagati, allegando copia delle ricevute relative ai pagamenti effettuati. Sulla base delle risultanze del sopralluogo, il responsabile del procedimento dispone la restituzione con propria determinazione.

In caso di annullamento o sospensione dell'efficacia del permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio attività o dell'attività edilizia libera, la restituzione degli oneri pagati viene disposta con determinazione del responsabile del procedimento entro tre mesi dalla sospensione o dall'annullamento.

In caso di somme pagate per attività edilizie soggette a segnalazione/comunicazione che non possono essere eseguite perché non conformi alle norme od ai regolamenti vigenti, la restituzione degli oneri pagati viene disposta con determinazione del responsabile del procedimento entro tre mesi dal deposito della segnalazione/comunicazione o dalla trasmissione della diffida all'inizio dei lavori oggetto della segnalazione/comunicazione inesequibile.

13. SANZIONI

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della LR 65/14 comporta l'applicazione delle sanzioni definite nell'art. 192 della stessa legge.

14. VERIFICA AUTOCALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER SCIA O COMUNICAZIONE

Nel caso di SCIA o comunicazione onerose, qualora gli uffici, in sede di verifica sulla congruità del contributo di costruzione autocalcolato dal progettista, riscontrino che quanto pagato è inferiore alla somma effettivamente dovuta, sulla somma da richiedere non si applicheranno sanzioni o interessi legali.

Si applicheranno le sanzioni per ritardato pagamento qualora:

- **entro** la data di presentazione della segnalazione o della comunicazione non sia stato pagato il contributo autocalcolato;
- **decorsi 30 giorni** dal ricevimento, della richiesta di pagamento da parte del Comune, della somma dovuta a conguaglio dell'autocalcolo;
- **decorsi 30 giorni** dal ricevimento, della richiesta di documentazione necessaria alla verifica dell'autocalcolo da parte del Comune, qualora emerga la necessità di un pagamento aggiuntivo.

15. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESEGUITE DA TERZI

1. Con delibera 28 febbraio 1989, n° 84, il Consiglio Regionale ha definito le opere di urbanizzazione secondaria che fanno carico ai soggetti diversi dal Comune per le quali può essere concesso il contributo utilizzando le somme percepite per le stesse, ed i criteri per la loro erogazione. L'erogazione di tali finanziamenti è regolata con le disposizioni comunali che seguono.

2. Nel caso di mancanza di programmi d'intervento da parte degli enti od associazioni interessate o nel caso di inosservanza del programma concordato che ha dato luogo all'impegno definitivo, in tal caso previa diffida ad adempiere nei confronti dei soggetti inadempienti da parte del Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, l'organo competente destina le somme incassate ad altre opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi direttamente dal Comune.

Oneri da destinare a centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie

3. Per "centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie" sono da intendersi, oltre agli immobili destinati a tali attività e loro pertinenze, le attrezzature per attività educative, culturali, sociali e ricreative situate nelle adiacenze o comunque connesse con queste o previste dagli strumenti urbanistici vigenti per quanto riguarda gli immobili ancora da realizzare.

4. La percentuale degli oneri che possono essere destinati a centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie realizzate da soggetti diversi dal Comune è determinata nel 9% di quanto incassato a titolo di urbanizzazione secondaria; alla fine di ogni anno, con l'accertamento delle riscossioni e dei finanziamenti assicurati con l'impiego dei proventi derivanti dalla legge 28 Gennaio 1977, n° 10, la Giunta Comunale può determinare le somme da accantonare per interventi di terzi per opere di urbanizzazione secondaria.

5. Le entrate possono essere utilizzate sia per nuove opere, attrezzature od impianti sia per lavori di restauro, ripristino, ristrutturazione, ampliamento od adeguamento di edifici esistenti (purché utilizzati o da destinare a centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie). Le opere richieste devono comunque essere finalizzate o alla realizzazione di una nuova funzione di interesse sociale, o al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle parti degli edifici esistenti dove vengono svolte attività di interesse sociale; in terzo luogo, sono ammissibili a finanziamento i lavori di adeguamento degli impianti e comunque necessari per l'agibilità dei locali.

6. A cadenza annuale, la Giunta approva la pubblicazione di un apposito bando per la raccolta delle domande di ammissione al finanziamento, che dovranno contenere anche l'indicazione degli anni durante i quali sarà mantenuta la destinazione d'interesse pubblico dell'immobile.

7. I contributi saranno assegnati sulla base dei seguenti criteri:

7.1 - I soggetti la cui domanda di contributo è ammissibile sono i medesimi per i quali è stabilita la gratuità dell'intervento ai sensi del comma 3) lettera c), art. 17, del DPR 380/2001, e cioè:

- * Circoli che esplicano attività culturali, ricreative, sportive ed educative, aderenti ad organizzazioni regionali legalmente riconosciute, limitatamente ad immobili destinati totalmente e permanentemente allo svolgimento delle attività suddette;
- * I.P.A.B., Enti e Associazioni volontaristiche che esercitano, senza fini di lucro, attività di assistenza e mutuo soccorso, per i locali destinati totalmente e permanentemente a tali attività;
- * Organizzazioni iscritte all'albo comunale delle associazioni;
- * In ogni ipotesi per la quale, caso per caso, il Consiglio Comunale, con deliberazione motivata, ritenga sussistano le condizioni richieste dalla Legge per la gratuità della concessione.

7.2 - Le opere devono essere finalizzate alla realizzazione di un servizio d'interesse pubblico o alla sua piena fruibilità e per una durata compatibile all'entità del contributo richiesto;

7.3 - Sono privilegiati gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazione di edifici esistenti tesi a dare nuovi servizi;

7.4 - In caso di conflitto di più domande, si deve tendere a garantire la fattibilità del maggior numero possibile di interventi;

7.5 - In caso di assenza di richieste, l'Amministrazione può impiegare le risorse in questione per opere che comportino il coinvolgimento di associazioni di cittadini nella gestione di servizi socio-assistenziali o culturali, ovvero accantonare le somme per la ripartizione dell'anno successivo;

7.6 - In caso di necessaria esclusione di richieste, prevarranno:

- * le domande sostenibili con i finanziamenti realisticamente attendibili nel corso dell'esecuzione delle opere;
- * le domande per servizi socio-sanitari e di assistenza;
- * le domande per servizi con maggior numero di persone;
- * le richieste avanzate dalle associazioni più numerose, quindi più anziane.

8. La ripartizione del contributo è di competenza della Giunta Comunale.

9. Entro sei mesi dalla data di comunicazione ai soggetti interessati dell'assegnazione del finanziamento e della sua entità, nel caso che l'intervento non sia già stato concesso agli assegnatari dovranno presentare un progetto esecutivo delle opere da realizzare ed un programma economico dei lavori. Nel caso che non vengano presentati esecutivo e programma economico dei lavori e dei finanziamenti entro sei mesi dall'assegnazione, in assenza di adeguate giustificazioni conseguenti alla mole delle opere progettate, si procede automaticamente alla revoca dell'assegnazione provvisoria del finanziamento. La revoca del finanziamento è possibile anche quando i medesimi progetti architettonici ed economici, presentati nei termini, ad un esame tecnico di merito non diano prova di essere realizzabili con i finanziamenti disponibili e di assicurare lo svolgimento della funzione di interesse pubblico per un numero di anni congruente al finanziamento erogato. Qualora l'immobile non venga utilizzato per tutti gli anni indicati nella richiesta di finanziamento, il contributo erogato deve essere restituito per la quota corrispondente agli anni di mancato utilizzo dell'immobile a centro civico o sociale, o per attrezzature culturali e sanitarie.

10. Nel progetto esecutivo devono essere indicati i tempi di inizio ed ultimazione dei lavori, e le scadenze per la presentazione degli stati di avanzamento, qualora fosse necessario; contestualmente alla documentazione tecnica, viene presentato un atto d'obbligo, dell'associazione e dell'eventuale proprietario dell'immobile, se diverso dall'associazione, con l'impegno a mantenere la destinazione pubblica per il tempo indicato nella richiesta. I progetti esecutivi sono esaminati dalla Giunta Comunale, la quale, se ritiene di approvarli, impegna definitivamente le somme preassegnate, determinando le modalità d'erogazione del finanziamento pubblico. L'erogazione del finanziamento è disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento, previa documentazione, da parte del soggetto beneficiario, dell'avanzamento dei lavori e dei titoli di spesa, entro trenta giorni dalla presentazione dei documenti richiesti e definiti nel progetto esecutivo.

Oneri da destinare ad opere religiose

11. Per "opere religiose" sono da intendersi, oltre agli immobili destinati al culto e loro pertinenze, la canonica e gli immobili per l'esercizio del Ministero pastorale, nonché le attrezzature per attività educative, culturali, sociali e ricreative, annesse agli edifici destinati al culto, situate nelle adiacenze o comunque connesse con essi o previste dagli strumenti urbanistici vigenti per quanto riguarda edifici, attrezzature ed impianti ancora da realizzare.

12. La percentuale degli oneri da destinare ad opere religiose è determinata nel 9% di quanto incassato a titolo di urbanizzazione secondaria; alla fine di ogni anno, con l'accertamento delle riscossioni e dei finanziamenti assicurati con l'impiego dei proventi derivanti dal DPR 380/2001, la Giunta Comunale determina le somme da accantonare per interventi di terzi per opere di urbanizzazione secondaria.

13. Le entrate possono essere utilizzate sia per nuove opere, attrezzature od impianti sia per lavori di restauro, ripristino, ristrutturazione, ampliamento od adeguamento di edifici esistenti (purché utilizzati o da destinare ad opere religiose). Le opere richieste devono comunque essere finalizzate o alla realizzazione di una nuova funzione di interesse religioso, o al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle parti degli edifici esistenti dove vengono svolte attività di interesse religioso.

14. A cadenza annuale, i soggetti ammissibili a contributo che intendano eseguire opere religiose presentano richiesta di ammissione al finanziamento, che deve contenere anche l'indicazione degli anni durante i quali sarà mantenuta la destinazione d'interesse pubblico dell'immobile. Sono ammessi

a contributo gli enti religiosi che rappresentano le grandi religioni mondiali (Cristianesimo, Ebraismo, Islam, Buddismo), quelli che rappresentano culti che possono essere finanziati con il 4 per mille dell'IRPEF, e comunque quelle associazioni che sono state riconosciute Ente Religioso da parte dello Stato Italiano.

15. Il servizio responsabile quantifica la prima ripartizione tra i credi, mentre la definizione dei singoli contributi sui vari interventi spetta ai responsabili del culto, in primo luogo, per la chiesa cattolica, al Vescovo. Qualora l'Amministrazione intenda ripartire i propri contributi in maniera diversa da quella proposta, ne deve informare il proponente, e deliberare motivatamente nel merito delle eventuali controdeduzioni.

16. I contributi saranno assegnati sulla base dei seguenti criteri:

16.1 - Le opere devono essere finalizzate alla realizzazione di un servizio religioso d'interesse pubblico (o alla sua piena fruibilità) e per una durata compatibile all'entità del contributo richiesto;

16.2 - Sono privilegiati gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazione di edifici esistenti tesi a dare nuovi servizi religiosi;

16.3 - In caso di conflitto di più domande, si deve tendere a garantire la fattibilità del maggior numero possibile di interventi.

17. La ripartizione del contributo è di competenza della Giunta Comunale.

18. Entro sei mesi dalla data di comunicazione ai soggetti interessati dell'assegnazione del finanziamento e della sua entità, nel caso che l'intervento non sia già stato concesso gli assegnatari dovranno presentare un progetto esecutivo delle opere da realizzare ed un programma economico dei lavori. Nel caso che non vengano presentati esecutivo e programma economico dei lavori e dei finanziamenti entro sei mesi dall'assegnazione, in assenza di adeguate giustificazioni conseguenti alla mole delle opere progettate, si procede automaticamente alla revoca dell'assegnazione provvisoria del finanziamento. La revoca del finanziamento è possibile anche quando i medesimi progetti architettonici ed economici, presentati nei termini, ad un esame tecnico di merito non diano prova di essere realizzabili con i finanziamenti disponibili e di assicurare lo svolgimento della funzione di interesse pubblico per un numero di anni congruente al finanziamento erogato. Qualora l'immobile non venga utilizzato per tutti gli anni indicati nella richiesta di finanziamento, il contributo erogato deve essere restituito per la quota corrispondente agli anni di mancato utilizzo dell'immobile a "opera religiosa".

19. Nel progetto esecutivo devono essere indicati i tempi di inizio ed ultimazione dei lavori, e le scadenze per la presentazione degli stati di avanzamento, qualora fosse necessario; contestualmente alla documentazione tecnica, viene presentato un atto d'obbligo, dell'associazione e dell'eventuale proprietario dell'immobile, se diverso dall'associazione, con l'impegno a mantenere la destinazione pubblica per il tempo indicato nella richiesta. I progetti esecutivi sono esaminati dalla Giunta Comunale, la quale, se riterrà di approvarli, impegnerà definitivamente le somme assegnate, determinando le modalità d'erogazione del finanziamento pubblico. L'erogazione del finanziamento è disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento, previa documentazione, da parte del soggetto beneficiario, dell'avanzamento dei lavori e dei titoli di spesa, entro trenta giorni dalla presentazione dei documenti richiesti e definiti nel progetto esecutivo.