



CITTA' DI POGGIO MIRTETO
Settore 7 -Edilizia Privata ed Assetto del Territorio
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Martiri della Libertà, n°40 - 02047 – POGGIO MIRTETO (Ri) ☎ 0765. 405220 - 📠 0765 22350 c.f. - P.IVA 00094100575

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.62 DEL 12.11.2019

ELABORATO

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI
DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001 E SS.M.II.**

Il Responsabile del Settore 7
Edilizia Privata ed Assetto del Territorio
Dott. Arch. Walter Agostinelli

PREMESSA

CAPO I – GENERALITA'

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 – Modalità per il calcolo del volume imponibile
- Art. 3 - Campo di applicazione.
- Art. 4 - Tempo della determinazione del contributo e modalità di comunicazione

CAP II - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Art. 5 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione.
- Art. 6 - Determinazione del costo base di urbanizzazione per l'Edilizia Residenziale – Turistico – Commerciale - Direzionale
- Art.7 - Coefficiente relativo alle zone omogenee e al tipo di intervento edilizio
- Art. 8 - Determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione relative alle costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e ai complessi turistici complementari
- Art. 9 - Destinazioni miste.
- Art. 10 - Interventi residenziali.
- Art. 11 - Interventi non residenziali.
- Art. 12 – Insediamenti produttivi.
- Art. 13 - Mutamento della destinazione d'uso con opere.
- Art. 14 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Art. 15. Aumento della superficie calpestabile
- Art. 16 - Varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A.
- Art. 17. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi
- Art. 18. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati
- Art. 19 - Determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.
- Art.20 – Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione
- Art. 21. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo
- Art. 22. Impianti di distribuzione carburanti
- Art. 23 – Contributo per permessi precari.
- Art. 24 - Esclusioni
- Art. 25 - Adeguamento del contributo
- Art. 26 - Nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione
- Art. 27 Corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

CAPO III - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

- Art. 28 - Determinazione del contributo del costo di costruzione
- Art. 29 - Contributo sul costo di costruzione
- Art. 30 -Applicazione del contributo del costo di costruzione
- Art. 31 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- Art. 32. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti
- Art. - 33. Esclusioni
- Art. 34 - Restituzione del contributo di costruzione

CAPO IV - MODALITA' DI PAGAMENTO

- Art. 35 - Modalita' di pagamento
- Art. 36 - Garanzie di pagamento

PREMESSA

La **legge 28/01/1977, n°10** (*cd. Bucalossi*), sulle norme per l'edificabilità dei suoli e fondamentale per il principio secondo cui ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al rilascio di una concessione edilizia (*ora permesso di costruire*).

L'art. 3 della citata legge n°10/77 ha introdotto il principio innovatore che chi costruisce deve partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa antinquinamento (o ecologica) ed al costo di ripristino o restauro dell'ambiente eventualmente alterato.

Il contributo di urbanizzazione viene qualificato come corrispettivo di diritto pubblico, il cui fondamento è individuato nella necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facendoli gravare su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla loro presenza. Fatto costitutivo dell'obbligazione di pagamento è il rilascio di un titolo abilitativo che determini un aumento del carico urbanistico, cioè una variazione degli standard urbanistici ed è a tale momento che occorre avere riguardo per la determinazione dell'entità del contributo.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 (Testo Unico Edilizia) ha abrogato la Legge n°10/77 ed ha apportato delle innovazioni alla materia modificando, fra l'altro, la denominazione dell'atto: da concessione edilizia a permesso di costruire, mantenendone però l'onerosità.

L'art. 16 del T.U. Edilizia, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire è a carattere oneroso, e comporta la corresponsione del contributo di costruzione che è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di gratuita di cui all'art. 17 del T.U. Edilizia.

In generale, il contributo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione, mediante ristrutturazione o variazione d'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'edificato.

* * *

Art. 1 - Oggetto del regolamento.

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i nonché del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del richiamato T.U. Edilizia.
2. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.

Art. 2 - Modalità per il calcolo del volume imponibile

1. Il volume dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro cubo determinato, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.
2. E' escluso dal calcolo di cui al comma precedente il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato a residenze, ad uffici o ad attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare.
3. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
4. Sono infine esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

Art. 3 - Campo di applicazione.

1. Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii.
2. Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono quelli individuati dall'Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e più in dettaglio:
 - ❖ nuova edificazione;
 - ❖ ampliamento;
 - ❖ demolizione con ricostruzione;
 - ❖ sostituzione edilizia;
 - ❖ ristrutturazione edilizia;
 - ❖ mutamento della destinazione d'uso;
 - ❖ tutte le trasformazioni del territorio, anche se non a scopo edificatorio, salvo i casi di gratuità previsti all'art. 17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Art. 4 - Tempo della determinazione del contributo e modalità di comunicazione

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presentazione della Segnalazione di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) ex art. 6 c.2 del D.P.R. 380/2001.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero l'efficacia della S.C.I.A./C.I.L.A sono subordinati al pagamento della quota del contributo di costruzione ovvero della prima rata di contributo in caso di richiesta di rateizzazione

CAPO II

CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

* * *

Art. 5 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione.

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali , produttive (industriali o artigianali) , commerciali , turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte del Comune.

2. Gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per la realizzazione delle reti distributive dell'acquedotto, dell'energia elettrica , del gas, del servizio telefonico e delle reti informatiche; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Art. 6 - Determinazione del costo base di urbanizzazione per l'Edilizia Residenziale – Turistico – Commerciale - Direzionale

1. Il Comune di Poggio Mirteto essendo dotata di uno strumento urbanistico approvato, determina il costo base di urbanizzazione riferito alle singole zone desumendolo dalle tabelle A2 e B della L.R. n. 35/77 e ss.mm.ii., in relazione alla densità territoriale stabilita per ciascuna di esse dallo strumento urbanistico medesimo; in mancanza della densità territoriale va preso in considerazione l'indice di fabbricabilità territoriale e, in mancanza di quest'ultimo, va presa in considerazione quella fondiaria.

2. Quando la zona abbia una densità intermedia rispetto a quelle indicate nelle tabelle, il costo base viene determinato mediante interpolazione lineare tra i valori corrispondenti alla densità immediatamente inferiori e superiori della tabella.

3. Nel caso di densità territoriale di zona inferiore a 50 abitanti per ettaro o di indice di fabbricabilità territoriale inferiore a mc 0,50 per mq o di indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a mc 1 per mq, il costo base di urbanizzazione è quello determinato dalle tabelle A2 e B per la anzidetta densità aumentato del maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria che risultassero necessarie in relazione alla tipologia edilizia prescelta.

4. Lo stesso costo base, aumentato del maggior costo delle opere di urbanizzazione primarie necessarie, si applica per le costruzioni residenziali nelle zone agricole quando tali costruzioni siano consentite dagli strumenti urbanistici e non ricadano nell'ipotesi prevista dal comma 3, lett. a) dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii..

Art.7 - Coefficiente relativo alle zone omogenee e al tipo di intervento edilizio

1. Il Comune di Poggio Mirteto stabilisce di applicare per ciascuna delle zone omogenee, individuate ai sensi del precedente punto, il coefficiente per ciascun tipo di intervento edilizio, distintamente tra le costruzioni residenziali ovvero per le costruzioni o impianti turistici, commerciali o direzionali, desumendolo dalla tabella D-2 della LR n. 35/77 e ss.mm.ii., quando è possibile, determinandolo tra il minimo e il massimo previsto da detta tabella.

2. Ai fini dell'applicazione della tabella D-2:

- Per le nuove costruzioni si intendono sia quelle sorgenti su area libera, sia le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, ovvero quella definita dall'art. 3, lett. e) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.;

- Per demolizioni e ricostruzioni si intendono le costruzioni effettuate, in tutto o in parte, previa demolizione di altre fabbriche preesistenti, sempreché non comportino il realizzo di una maggiore superficie utile. Verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla superficie utile viene considerato nuova costruzione;

- Per ristrutturazione si intende ogni intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria, ovvero quella definita dall'art. 3, lett. d) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.;

Art. 8 - Determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione relative alle costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e ai complessi turistici complementari

1. Il Contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione è, per le costruzioni a carattere residenziale determinato dalla tabella 7, approvata con DCC n.9/2010:

Tabella 7 (Revisione 2010)									
CONTRIBUTO DEFINITIVO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE									
Zona di P.R.G.	Nuove Costruzioni K = € / mc			Demolizioni e Ricostruzioni K = € / mc			Ristrutturazioni K = € / mc		
	Up	Us	U tot.	Up	Us	U tot.	Up	Us	U tot.
A	0,92	2,18	3,10	0,53	1,37	1,94	0,34	0,82	1,16
A1	0,53	1,27	1,80	0,33	0,79	1,12	0,19	0,48	0,67
B1	4,02	3,72	7,74	2,90	1,94	4,84	1,71	1,19	2,90
B2	2,37	5,56	7,93	2,38	2,58	4,96	1,43	1,55	2,98
B3	4,89	5,32	10,21	3,05	3,33	6,38	1,83	2,00	3,83
C1	8,42	5,87	14,29	3,43	2,28	5,71	2,53	1,76	4,29
C2	7,91	5,52	13,43	4,39	3,07	7,46	2,63	1,85	4,48
C3	12,07	8,40	20,47	6,69	4,68	11,37	4,01	2,81	6,82
E1	13,37	9,34	22,71	5,35	3,73	9,08	4,02	2,79	6,81
E2	20,30	14,12	34,42	8,11	5,66	13,77	6,09	4,24	10,33
E3	28,93	20,13	49,06	11,57	8,05	19,62	8,67	6,05	14,72

2. Mentre per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o a complessi turistico-ricettivi complementari, con DCC n.9/2010, la tabella 8 è stata aggiornata con l'inserimento degli oneri per le zone omogenee "F5 – F6 – F7".

Tabella 8 (Revisione 2010)			
CONTRIBUTO DEFINITIVO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA TURISTICA, COMMERCIALE, DIREZIONALE.			
Zona di P.R.G.	Nuove Costruzioni K = € / mc	Demolizione e Ricostruzione K = € / mc	Ristrutturazioni K = € / mc
	U tot.	U tot.	U tot.
A	3,42	1,90	1,52
A1	2,06	1,14	0,91
B1	9,54	5,30	4,24
B2	10,27	5,71	4,57
B3	11,29	6,27	5,02
C1	11,14	6,10	4,88
C2	13,94	6,97	5,57
F1	10,47	5,82	4,66
F2	10,47	5,82	4,66
F3	10,47	5,82	4,66
F5	3,73	2,07	1,66
F6	3,74	2,08	1,66
F7	3,18	1,77	1,41

Art. 9 - Destinazioni miste.

1. Quando in una medesima costruzione coesistono unità immobiliari aventi alcune una destinazione residenziale e altre una destinazione turistica, commerciale, direzionale o artigianale, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla sua specifica destinazione d'uso.

2. Quando nell'ambito di un impianto industriale vi siano costruzioni o parti di costruzioni destinate ad attività direzionali o a residenze di servizio inerenti all'attività industriale, si applica il contributo previsto nella tabella I-1 della LR n.35/1977 e ss.mm.ii., con i parametri in essa differenziati secondo la destinazione d'uso.

Art. 10 - Interventi residenziali.

1. Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 e ss.mm.ii. per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm 30.

Art. 11 - Interventi non residenziali.

1. Per gli interventi non residenziali con destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale e agricola, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile netta di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d'uso.

2. Per gli interventi turistici, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 e ss.mm.ii. per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30.

Art. 12 – Insedimenti produttivi.

1. I soggetti attuatori degli interventi relativi agli insediamenti produttivi devono farsi carico, provvedendo in proprio, degli oneri e delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi.

2. La tariffa relativa ad attività produttive è determinata senza tenere conto degli oneri di cui sopra.

Art. 13 - Mutamento della destinazione d'uso con opere.

1. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o loro parti effettuato mediante opere edilizie, salve le ipotesi di cui all'art. 19, comma 3, del D.P.R. 380/2001, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei valori tabellari relativi alla nuova destinazione d'uso, restando comunque escluso qualsiasi rimborso.

2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente.

Art. 14 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie di cui all'art. 23ter del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., è oneroso e, anche in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.

2. A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente con riferimento alle tariffe vigenti per entrambe le destinazioni e con riferimento alla voce relativa alle nuove costruzioni: i conguagli negativi non danno comunque luogo a rimborsi da parte del Comune.

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dal permesso di costruire nonché dall'autorizzazione edilizia, DIA/SCIA e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento e, in via residuale, da altri documenti probanti.

4. Non è dovuta la quota differenziale del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione nei casi in cui venga reintrodotta una destinazione precedentemente assentita e per la quale era già stato corrisposto il contributo di urbanizzazione, ancorché poi successivamente mutata.

Art. 15. Aumento della superficie calpestabile

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 4 del D.P.R. 380/2001, qualsiasi intervento che comporti aumento della superficie calpestabile, indipendentemente dal tipo di pratica presentata (P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A.), fatto salvo quanto previsto

nei casi analizzati nel presente regolamento, comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. In questo caso il parametro di riferimento per l'applicazione delle tariffe vigenti.

Art. 16 - Varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A.

1. Le varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A. che comportano modifiche della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.
2. La configurazione finale dell'intervento determina un nuovo calcolo. L'adeguamento del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede di progetto originario.
3. In caso di variazione delle tariffe, intervenuto tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

Art. 17. Interventi edilizi minori – autorimesse e parcheggi

1. Per la realizzazione di autorimesse e spazi coperti per il ricovero degli automezzi ad uso privato è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle tabelle vigenti con riferimento alla superficie coperta destinata ad autorimessa, indipendentemente dal grado di interramento della medesima. Gli importi si distinguono in funzione della loro diretta connessione alle strutture di edifici abitabili.
2. Con riferimento al comma 1, si considerano direttamente connessi i locali autorimessa realizzati nei piani interrati o fuori terra dell'edificio ovvero in corrispondenza del lotto di pertinenza.
3. La superficie destinata a parcheggio, asservita all'edificio, non è assoggettata alla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, fino alla concorrenza del rapporto minimo prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 (rif. Legge 122/1989) di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.
4. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.
5. Ricadono in tale categoria anche i rimessaggi agricoli non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale, per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 18. Interventi edilizi minori – manufatti leggeri e prefabbricati

1. Nel caso di installazione di manufatti pertinenziali leggeri, prefabbricati, strutture in genere su suolo privato atte a soddisfare esigenze non temporanee, come anche definite all'art. 3 comma 1 lettera e5) del D.P.R. 380/2001, comunque non destinati all'abitazione, all'attività principale o a parcheggio, è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base delle tabelle vigenti con riferimento alla superficie occupata dal manufatto.
2. Dagli interventi di cui al comma 1 sono esclusi i manufatti collegati alla gestione dei cantieri (baracche, servizi igienici, ecc.), i manufatti collegati allo svolgimento di eventi, manifestazioni, spettacoli ed attività temporanee in genere, i dehors autorizzati ai sensi del regolamento comunale in materia.
3. Ricadono in tale categoria, e quindi esclusi, anche piccoli manufatti a destinazione agricola leggeri e prefabbricati con superficie coperta inferiore a 9 m² (es. tettoie, depositi attrezzi agricoli), non realizzati da o per imprenditori agricoli professionali a titolo principale per i quali ciò non operano le esenzioni previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Art. 19 - Determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.

1. Ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, è stato introdotto, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., il contributo straordinario di costruzione (CS) rappresentato dal almeno il

50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

2. Tale contributo CS, non si applica ai casi di varianti allo strumento urbanistico generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia prevista una maggiore determinazione della plusvalenza.

3. Il contributo straordinario in argomento può essere erogato con versamento finanziario e/o attraverso cessione di aree o immobili.

4. Nel caso di versamento finanziario è corrisposto al Comune per l'intero importo da versarsi contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

5. Il contributo straordinario da corrispondere al Comune, definito ai sensi del presente articolo, s'intende aggiuntivo al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. e, ai sensi del comma 4, lett. d-ter) del DPR citato, ha natura di oneri di urbanizzazione.

6. Il Comune di Poggio Mirteto si riserva di predisporre uno specifico regolamento per la determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi del citato art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/01 e ss.mm. e ii.

Art.20 – Modalita' per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo previsto dall'art. 16, c. 2 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., il Comune di Poggio Mirteto nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria e potrà realizzare direttamente solo quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria.

2. Lo scomputo può essere effettuato dal privato solo in relazione alla quota di contributo pertinente le opere di urbanizzazione primaria.

3. Non è ammessa la compensazione tra le due specie, ne è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

4. Non vanno, comunque scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche e del gas, in quanto tali spese sono state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione indicate nelle tabelle allegate alla presente deliberazione.

CASI PARTICOLARI

Art. 21. Trasformazione di sottotetti all'uso abitativo

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo, ai sensi della LR n.13/2009 e ss.mm.ii. è calcolata secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale in materia, con riferimento alle tariffe comunali vigenti.

2. Non sono applicabili in questo caso le ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 22. Impianti di distribuzione carburanti

1. La corresponsione del contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione urbanistiche compatibile con i vigenti strumenti urbanistici comunali approvati, è calcolata secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente ai volumi ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori ed agli altri locali di servizio.

Art. 23 – Contributo per permessi precari.

1. Per i casi nei quali il permesso di costruire è rilasciato a titolo precario, con obbligo di rimozione alla sua scadenza, il contributo è applicato in misura ridotta al 60%.

2. Qualora il titolo edilizio divenga successivamente definitivo, deve essere corrisposto il conguaglio del 40%, calcolato con le tariffe in vigore al momento del pagamento.

Art. 24 - Esclusioni

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dall'art.17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., e nei casi previsti dalle altre disposizioni legislative.

3. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è inoltre dovuto per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino cambi di destinazioni d'uso, aumento di volume o di superficie e che non comportino aumento del carico urbanistico come definito sulla base degli elementi ed interventi individuati nel presente regolamento.

4. Sono riconosciute le altre eventuali esclusioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia (es. Legge. n. 122 del 24.03.1989 e s.m.i., Legge. n. 13 del 09.01.1989 ecc.).

Art. 25 - Adeguamento del contributo

1. La misura del contributo per le opere di urbanizzazione è soggetta ad adeguamento quinquennale in relazione all'andamento dei costi.

2. Il contributo si intende adeguato automaticamente in aumento o in diminuzione in proporzione all'ottanta per cento della variazione del costo di costruzione per i nuovi edifici determinato periodicamente dalla Regione.

Art. 26 - Nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune deve procedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione tutte le volte che risulti modificato alcuno dei parametri (quale la classificazione per numero di abitanti, l'andamento demografico ecc.) ovvero alcuna delle previsioni urbanistiche (quale l'indice di densità territoriale o la classificazione delle zone, ecc.) alle quali consegua la modificazione della misura del contributo.

2. Può altresì procedere a nuova determinazione quando ritenga di adottare una diversa misura del contributo, nei casi in cui ciò è ammesso ai sensi della Legge Regionale n. 35/1977 e ss.mm.ii.

3. Agli effetti della determinazione del contributo dovrà essere prodotto elaborato da presentare in allegato all'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio, ove siano riepilogati tutti i dati necessari per il calcolo degli oneri stessi .

Art. 27 Corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo le modalità di cui al presente regolamento.

CAPO III

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 28 - Determinazione del contributo del costo di costruzione

1. La percentuale di cui al 3° comma - art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, da applicare sul costo di costruzione quale risulta dal Decreto del Ministero per i LL.PP. 10 maggio 1977 è stabilita come somma dei valori percentuali che la suddetta tabella indica, a seconda dell'ampiezza demografica del Comune, in relazione alle zone territoriali omogenee determinate sulla base del Decreto del Ministro per i LL.PP. 02 aprile 1968, n. 1444, nonché alle tipologie ed alle altre caratteristiche degli edifici.

Art. 29 - Contributo sul costo di costruzione

1. Per nuove costruzioni il contributo viene determinato compilando le relative tabelle vigenti, ed in base a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801, "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici".

2. All'interno di fabbricati residenziali la superficie destinata a parcheggio, asservita all'edificio, non è assoggettata alla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione fino alla concorrenza del rapporto minimo prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 (rif. Legge 122/1989) di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

AMPLIAMENTI - RISTRUTTURAZIONI - OPERE DI COMPLETAMENTO

3. Per gli interventi di Ampliamento, il contributo viene determinato considerando la superficie complessiva ($Sc = Su + 60\%Snr$) e la volumetria della porzione di nuova realizzazione.

4. Per gli interventi di Ristrutturazioni "pesante" (art. 10, comma 1, lettera c) ed art. 23 del D.P.R. n. 380/2001), il contributo, qualora dovuto in ragione della effettiva qualificazione giuridica dell'intervento (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001) e del titolo abilitativo edilizio attivato, viene determinato considerando l'incidenza percentuale delle opere da realizzarsi (come da seguente prospetto) sul costo di costruzione dell'intero fabbricato. La determinazione dell'incidenza percentuale delle opere da ultimare deve essere prodotta a firma del progettista e/o direttore dei lavori.

INCIDENZA PERCENTUALE APPROSSIMATA DEL COSTO DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI LAVORO NELLE COSTRUZIONI EDILI

1	SCAVI E TRASPORTI	1%
2	OPERE DI FONDAZIONE E VESPAI	6%
3	OPERE IN ELEVAZIONE	20%
4	SOLAI E COPERTURE	20%
5	TRAMEZZI	4%
6	PAVIMENTI	5%
7	INTONACI	8%
8	INFISSI	8%
9	TINTEGGIATURE	5%
10	OPERE IN FERRO	4%
11	IMPIANTO FOGNANTE	3%
12	SERVIZI IGIENICI	2%
13	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	4%
14	IMPIANTO IDRICO	3%
15	IMPIANTO ELETTRICO	3%
16	OPERE DI FINITURA	4%
	TOTALE	100%

Art. 30 - Applicazione del contributo del costo di costruzione

1. Il presente Regolamento trova applicazione sia per i nuovi edifici, sia per gli interventi su edifici esistenti.

2. Per gli interventi su edifici esistenti, il Costo di Costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuato in base ai progetti presentati per ottenere il Permesso di Costruire/SCIA.

3. Tale costo dovrà essere determinato dal Progettista, con specifico Computo Metrico Estimativo redatto e sottoscritto, in base alle tariffe dei prezzi del più aggiornato Bollettino Ufficiale Regionale del Lazio che dovrà essere allegata alla domanda di Permesso di Costruire/SCIA ed ai relativi grafici.

4. Il costo di costruzione sarà determinato dal prodotto del costo delle opere come sopra specificato, per il coefficiente $R1 + R2 + R3 / 100$, in relazione alle caratteristiche che i coefficienti R1, R2, R3 che rispettivamente rappresentano per il manufatto nella sua interezza.

5. Dove R1, R2, R3 sono coefficienti stabiliti dalla Delibera Consiglio Regionale 19 ottobre 1983 n. 698 in relazione all'ampiezza demografica del Comune e che, nel caso del Comune di Poggio Mirteto, con abitanti pari a n. 6.410 al 31.12.2018, assumono i valori riportati nella seguente tabella:

R1	UBICAZIONE	ZONA OMOGENEA	A	2,00
			B	1,50
			C - E	1,00
R2	TIPOLOGIA	UNIFAMILIARI SINGOLE		2,00
		UNIFAMILIARI AGGREGATE	fino a 4 alloggi	1,50
			a schiera	1,25
		PLURIFAMILIARI	fino a 3 piani	1,25
			oltre 3 piani	1,50
R3	CARATTERISTICHE	CLASSI DI INCREMENTO	I . II . III . IV	1,25
			V - VI - VII - VIII	1,75
			IX - X - XI	3,00

6. Le parti di cui al comma precedente sono i volumi entro terra, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che gli stessi saranno destinati a residenze, uffici o ad attività produttive, escluse quelli concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare. I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizi dell'edificio siti al piano di copertura quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vani di espansione, impianti di riscaldamento, lavatoi e stenditoi.

Contributo di costruzione per opere destinati alla residenza				
DESTINAZIONE E/O ATTIVITA'			%	(€/mq)
1	RESIDENZIALE	$C/C = [A(1+M/100) \times Sc] \times [(R1+R2+R3)/100]$	5%-20%	CC aggiornato

Art. 31 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Per la realizzazione di nuovi edifici e per interventi su edifici esistenti, destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo relativo al costo di costruzione di cui al comma 2 dell'art. 19 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. è determinato in base alle seguenti quote percentuali del costo di costruzione. Quest'ultimo sarà determinato moltiplicando il Costo Parametrico per Tipologie Edilizie, desunto dal Prezziario DEI Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie, per la Superficie Utile Lorda.

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza				
DESTINAZIONE E/O ATTIVITA'			%	(€/mq)
1	COMMERCIALE	edifici o parti di edifici destinati ad unità produttive commerciali.	3,50	CPTE*
2	DIREZIONALE	edifici o parti di edifici destinati ad unità direzionali od amministrative.	2,50	CPTE*
3	SPORTIVA	Campi sportivi, campetti di calcio, maneggi e simili, comprese l'intera area di pertinenza dell'impianto a verde, escluse eventuali edificazioni.	2,00	CPTE*
4	TURISTICA	Alberghi e pensioni .	2,00	CPTE*

* CPTE: Costi Parametrici per Tipologie Edilizie.

Di seguito si riportano i Costi Parametrici Standard per Tipologie Edilizie:

Costo Parametrico per Tipologie Edilizie – Prezziario DEI Tipologie Edilizie – Anno 2019			
DESTINAZIONE E/O ATTIVITA'			(€/mq)
1	COMMERCIALE	edifici o parti di edifici destinati ad unità produttive commerciali.	€. 1.027,00/mq (Rif. Tipologia D5 Prezziario DEI)
2	DIREZIONALE	edifici o parti di edifici destinati ad unità direzionali od amministrative.	€. 1.361,00/mq (Rif. Tipologia D2 Prezziario DEI)
3	SPORTIVA	Campi sportivi, campetti di calcio, maneggi e simili, comprese l'intera area di pertinenza dell'impianto a verde, escluse eventuali edificazioni.	€. 60,00/mq (Rif. Tipologia I14 Prezziario DEI)
4	TURISTICA	Alberghi e pensioni .	€. 1.066,70/mq (Rif. Tipologia D8* Prezziario DEI) *Costo ricondotto al mq.

Art. 32. Completamento delle opere a seguito di titoli scaduti

1. Il completamento delle opere con nuovo titolo edilizio a seguito di scadenza di titoli precedenti emessi, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001, comporta la corresponsione del contributo per la parte non eseguita, basato sul computo metrico degli interventi aggiornato alla data di presentazione della nuova istanza edilizia, esclusa la possibilità di qualsiasi conguaglio con gli importi a suo tempo versati.

2. Nel caso in cui il completamento di cui al comma 1 riguardi nuove costruzioni residenziali, sarà in ogni caso dovuto il conguaglio, qualora positivo, calcolato sulla base dell'applicazione sull'intero edificio, con riferimento al costo unitario di costruzione aggiornato alla data di rilascio del nuovo permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della nuova istanza (in caso di P.d.C. , S.C.I.A.), detraendo gli importi a suo tempo già versati.

Art. - 33. Esclusioni

1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione:
- gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17;
 - gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19, comma 1.

Art. 34 - Restituzione del contributo di costruzione

1. In relazione alle disposizioni della vigente normativa in materia ove la costruzione assentita non venga costruita deve essere restituito il contributo a suo tempo corrisposto agli effetti del rilascio.

2. In particolare in caso di mancata esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo, il contributo per essa corrisposto, compreso le eventuali maggiorazioni per il ritardato pagamento, è restituito su istanza del titolare nella quale si attesta che i lavori non sono stati eseguiti.

3. In caso di parziale esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo, la parte di contributo afferente le opere non eseguite, escluso le somme corrisposte a titolo di sanzione per ritardato pagamento, è restituito su istanza del titolare accompagnata dagli elaborati progettuali e da perizia tecnica sui lavori eseguiti a firma di un progettista abilitato; in luogo della restituzione può essere determinato il conguaglio sulle somme ancora dovute.

4. In ogni caso il Comune ha facoltà di eseguire accertamenti sullo stato dei luoghi.

CAPO IV MODALITA' DI PAGAMENTO

Art. 35 - Modalità di pagamento

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA e su richiesta dell'interessato può essere rateizzata in quattro (4) rate semestrali di pari importo, nel seguente modo:

- 25% al momento del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA;
- 25% entro sei (6) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della SCIA;
- 25% entro dodici (12) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della SCIA;
- 25% entro diciotto (18) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della SCIA.

2. Nel caso in cui i lavori vengano terminati prima delle scadenze di cui sopra, il titolare dovrà versare per intero il saldo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e fare contestualmente richiesta di svincolo della polizza posta a garanzia.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA e su richiesta dell'interessato può essere rateizzata in tre (3) rate, nel seguente modo:

- 20% al momento del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA;
- 40% entro dodici (12) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di presentazione della SCIA;
- 40% entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori;

4. Nel caso in cui i lavori vengano terminati prima delle scadenze di cui sopra, il titolare dovrà versare per intero il saldo del contributo relativo al costo di costruzione e fare contestualmente richiesta di svincolo della polizza posta a garanzia

Art. 36 - Garanzie di pagamento

1. Il titolare, per il pagamento del contributo nel modo indicato nel precedente articolo, dovrà presentare una garanzia finanziaria (fidejussione bancaria, assicurativa, ecc.) a favore della Comune di Poggio Mirteto, pari all'importo totale rateizzato e svincolabile dal Comune solo dopo la presentazione delle ricevute di attestazione del pagamento di tutte le somme dovute:

2. La polizza fidejussoria per considerarsi idonea dovrà essere emessa da un istituto assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a presentare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed Enti pubblici di cui al D.M. 18 febbraio 1983 e ss.mm.ii. ii. e dovrà contenere le seguenti condizioni particolari:

- Validità della polizza fino alla comunicazione di svincolo da parte del Dirigente/Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia;
- Espresa rinuncia da parte dell'istituto fidejubente ad eccepire il decorso del termine di cui all'art. 1957 del codice civile ed al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del c.c.;
- Obbligo di corrispondere l'importo a semplice richiesta del Comune di Poggio Mirteto;
- Inopponibilità al Comune di Poggio Mirteto di qualsiasi eccezione o riserva, anche se fondata sul mancato pagamento dei premi da parte del Soggetto Attuatore contraente o su altre forme di inadempienza del medesimo nei confronti dell'istituto fidejubente.