



Comune di Bientina
Provincia di Pisa

Piazza V.Emanuele II, Nr. 53
56031- Bientina

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE E CORRESPONSIONE DEL
CONTRIBUTO

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione
- Art. 2 -Determinazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Art. 3 - Calcolo delle superfici per la determinazione del contributo
- Art. 4 - Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione
- Art. 5 - Interventi soggetti al pagamento del costo di costruzione
- Art. 6 - Permesso di costruire e SCIA a titolo gratuito o soggetti solo ad oneri di urbanizzazione
- Art. 7 - Consistenza del contributo in relazione agli interventi
- Art. 8 - Contributo degli interventi in zona agricola
- Art. 9 - Corresponsione e versamento del contributo
- Art. 10 - Rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Art. 11 - Requisiti delle polizze
- Art. 12 - Contributo e completamento in caso di lavori non ultimati
- Art. 13 - Restituzione del contributo
- Art. 14 - Norme transitorie e finali

ALLEGATI

- Allegato A - Tabelle per la determinazione dell'aumento del carico urbanistico
- Allegato B - Tabella oneri di urbanizzazione
- Allegato C - Tabelle per la determinazione del costo di costruzione residenziale e non residenziale

ART. 1 Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione:

- del contributo di cui al titolo VII, capo I della L.R.T. 65/2014, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;

ART. 2 Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R.T. 65/2014, si applicano le tabelle allegate al presente regolamento redatte in conformità a quanto previsto dalla legge regionale.

Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, potranno essere aggiornate annualmente come indicato dalla L.R.T 65/2014.

Le tabelle/tariffe applicate saranno quelle vigenti alla data di presentazione dell'istanza di permesso di costruire/accertamento di conformità, o della S.C.I.A. o della C.I.L.A.

La determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è effettuata dal responsabile del procedimento, secondo le risultanze istruttorie, nel caso di rilascio di titolo abilitativo; mentre la stessa è effettuata dal tecnico abilitato all'atto di presentazione in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A..

Il professionista, nel caso di S.C.I.A. o C.I.L.A. all'atto della presentazione delle medesime, dovrà dare evidenza del calcolo e gli schemi grafici atti a permettere le verifiche, da parte del responsabile del procedimento, circa la correttezza dei calcoli e dell'importo corrisposto.

ART. 3 Calcolo delle superfici per la determinazione del contributo

Ai fini del calcolo della superficie edificabile (S.E.) o volume edificabile (VE), finalizzati alla determinazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione, si fa riferimento alle definizioni dei parametri stabiliti dall'amministrazione regionale.

Ai fini del calcolo della superficie utile (S.U.) e della superficie accessoria (S.A.), finalizzata alla determinazione del contributo inerente il costo di costruzione, si fa riferimento alle definizioni dei parametri stabiliti dall'amministrazione regionale.

ART. 4 Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, che comportano nuova edificazione, o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- aumento delle superfici utili o agibili degli edifici;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- aumento del numero di unità immobiliari.

Per tutte le destinazioni d'uso, costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili abitabili, anche se fisicamente separate dal fabbricato principale. Gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, sono soggetti al versamento degli oneri di urbanizzazione, solo nei casi di aumento del carico urbanistico, così come definito dall'art. 41 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Relativamente agli interventi di frazionamento di unità immobiliare, l'applicazione dell'aliquota relativa al contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere applicato con riferimento alla sola unità immobiliare derivata da frazionamento di minore superficie e/o volumetria e nell'ipotesi di frazionamento di originaria unità immobiliare che dà luogo ad unità immobiliari in numero superiore a due, l'applicazione dei contributi deve essere effettuata con riferimento all'intera superficie/volumetria del fabbricato oggetto di intervento edilizio di frazionamento.

Sono altresì considerate trasformazioni che comportano aumento del carico urbanistico e pertanto soggette al versamento del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- realizzazione di autolavaggi, stazioni di servizio di carburanti;
- depositi di merci e realizzazione di impianti produttivi all'aperto, ivi compresi quelli di produzione di energia, che comportino la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- realizzazione di parcheggi a servizio di unità abitative residenziali oltre la quota pertinenziale;
- realizzazione di campeggi, parcheggi camper, o simili;
- realizzazione di strutture destinate ad attività sportive (campi da tennis, calcetto o simili)

ART. 5 Interventi soggetti al pagamento del costo di costruzione

Il costo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire, nonché per quelli previsti dall'art. 183 della L.R.T. 65/2014, comprese le piscine private e i laghi ornamentali balneabili

Nel caso di frazionamento, il costo di costruzione è dovuto per l'unità che risulti avere S.E. minore e e nell'ipotesi di frazionamento di originaria unità immobiliare che dà luogo ad unità immobiliari in numero superiore a due, l'applicazione dei contributi deve essere effettuata con riferimento all'intera superficie/volumetria del fabbricato oggetto di intervento edilizio di frazionamento.

ART. 6 Permesso di costruire e SCIA a titolo gratuito o soggetti solo ad oneri di urbanizzazione

Le opere indicate dall'art. 188 della L.R.T. 65/2014 non sono soggette al pagamento del contributo di costruzione ovvero, nei casi ivi indicati, sono soggette alla sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Non sono, inoltre, soggette al pagamento del contributo di costruzione le opere seguenti:

- manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- strutture pertinenziali come definite negli strumenti di pianificazione urbanistica, ed escluse dal conteggio della S.E. secondo le definizioni contenute nel D.P.G.R. 39/R/2018, ad eccezione delle piscine private, laghi ornamentali balneabili e delle autorimesse pertinenziali all'esterno dei centri abitati;
- manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi della L.R.T. 65/2014.

L'ampliamento, in misura non superiore al 20%, dell'unità abitativa unifamiliare non è soggetta al versamento del costo di costruzione nel caso presenti le seguenti caratteristiche:

- superficie utile preesistente non superiore a mq. 130,00;
- ogni singola unità deve essere dotata di accesso indipendente dalla viabilità pubblica e non deve avere parti in comune con altre unità (esempio spazi esterni, scale, ballatoi, ascensori, o simili).

ART. 7 Consistenza del contributo in relazione agli interventi

Con riferimento alla tipologia degli interventi, l'importo del contributo degli oneri di urbanizzazione, è determinato mediante l'applicazione delle tariffe approvate, secondo le seguenti specifiche:

- tariffa della "ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione"

- interventi di cui all'art. 134 comma 1 lett. a), b), d), e), f), g) della L.R.T. 65/2014;
- interventi pertinenziali e ampliamenti volumetrici di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) L.R.T. 65/2014; questi sono differenziati in base al I.F. come da tabella allegata.

- tariffa della "sostituzione edilizia"

- interventi di cui all'art. 134 comma 1 lett. h), i), l) della L.R.T. 65/2014;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) della L.R.T. 65/2014;

- tariffa "ristrutturazione edilizia"

- interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R.T. 65/2014;
- interventi comportanti l'aumento del numero di unità immobiliari secondo quanto specificato all'art. 5;

- interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso e determinanti aumento del carico urbanistico.

Per gli interventi di trasformazione che comportano aumento del carico urbanistico, indicati all'art. 5, l'importo del contributo degli oneri di urbanizzazione, è determinato mediante l'applicazione delle tariffe di cui alle tabelle allegate, secondo le seguenti specifiche:

- realizzazione di autolavaggi e stazioni di servizio di carburanti:

- manufatti chiusi - tariffa nuova costruzione;
- tettoie - tariffa nuova costruzione al 50% applicata alla superficie coperta della tettoia;
- impianti necessari per l'attività - tariffa nuova costruzione al 50% applicata alla superficie occupata dall'impianto.

- depositi di merci e realizzazione di impianti produttivi all'aperto, inclusi gli impianti di produzione dell'energia, che comportino la trasformazione permanente di suolo inedificato:

- manufatti chiusi - tariffa nuova costruzione;
- tettoie - tariffa nuova costruzione al 50% applicata alla superficie coperta della tettoia;
- superfici esterne a servizio dell'attività - tariffa nuova costruzione al 5%;
- realizzazione di campeggio, parcheggio camper o simili:
- manufatti chiusi - tariffa nuova costruzione; -
realizzazione di strutture destinate ad attività sportive (campi da tennis, calcetto o simili)
- manufatti chiusi - tariffa nuova costruzione;
- campi e aree destinate ad attività - tariffa nuova costruzione al 5%.

Nel caso di nuova costruzione di uffici, unità abitative o locali accessori e pertinenziali all'attività, la quota corrispondente all'importo degli oneri di urbanizzazione è quella prevista per la destinazione principale e prevalente.

Costo di costruzione.

L'importo del contributo del costo di costruzione, è determinato secondo le seguenti specifiche:

- per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, il calcolo è effettuato con le modalità della tabella allegata;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa su immobili con destinazione residenziale è previsto un abbattimento così come stabilito nella tabella allegata;
- per gli interventi su immobili con destinazione commerciale, turistico-ricettiva e direzionale/servizio, viene calcolato applicando una percentuale stabilita nella tabella allegata;

- per la realizzazione di piscine private e dei laghi ornamentali balneabili, viene calcolato applicando una percentuale stabilita nella tabella allegata;
- per gli interventi sui fabbricati con destinazione artigianale e industriale è prevista l'esenzione dalla corresponsione del costo di costruzione.

Nel caso di nuova costruzione di uffici, unità abitative o locali accessori e pertinenziali all'attività, la quota corrispondente all'importo degli oneri di urbanizzazione è quella prevista per la destinazione principale e prevalente.

ART. 8 Contributo degli interventi in zona agricola

Il mutamento della destinazione d'uso agricola di fabbricati ricadenti nel territorio rurale, comporta:

- versamento del contributo degli oneri di deruralizzazione, (oneri verdi), determinato con la tariffa della "ristrutturazione edilizia".

ART. 9 Corresponsione e versamento del contributo

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, è corrisposto al comune all'atto del ritiro del permesso di costruire oppure, nel caso di S.C.I.A. o di C.I.L.A., al momento della presentazione della stessa.

A seguito dell'introduzione della procedura telematica per la presentazione delle pratiche edilizie, il ritiro del permesso di costruire è sostituito dall'inoltro del provvedimento a mezzo PEC da parte dell'ente, che avverrà successivamente all'avvenuto versamento del contributo. Il pagamento del contributo può essere eseguito sia in un'unica soluzione, sia mediante rateizzazione secondo le disposizioni contenute nel successivo art. 10.

Per il ritardato o omesso versamento delle somme dovute, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R.T. 65/2014.

ART. 10 Rateizzazione del contributo .

Qualora l'importo relativo al contributo degli oneri da corrispondere sia superiore a € 1.000,00, può essere rateizzato, in quattro rate semestrali, ciascuna corrispondente al 25% dell'intero importo dovuto, da pagarsi secondo le scadenze seguenti:

1. la prima rata, prima del ritiro del titolo, o in caso di S.C.I.A. o di C.I.L.A. contestualmente alla presentazione della stessa, pena l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 192 della L.R.T. 65/2014 ;
2. la seconda rata, entro 6 mesi dal ritiro del titolo o dalla presentazione di SCIA o di CILA;
3. la terza rata, entro 12 mesi dal ritiro del titolo o dalla presentazione di SCIA o di CILA ;

4. la quarta rata, entro 18 mesi dal ritiro del titolo o dalla presentazione di SCIA o di CILA.
Il richiedente, che scelga la forma rateizzata è tenuto a prestare al comune, entro il termine di corresponsione della prima rata, opportune garanzie secondo le modalità previste dalla L.R.T. 65/2014 mediante fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al 100% delle tre rate da corrispondere avente i requisiti di cui all'art. 14.

Qualora il soggetto tenuto al pagamento delle rate non versi quanto dovuto alla scadenza della rata, il responsabile del procedimento procede ad intimare il pagamento entro i successivi 15 gg, salvo l'applicazione di quanto previsto dall'art. 192 della L.R.T. 65/2014, il soggetto tenuto al pagamento decade dal beneficio del termine ed il responsabile del procedimento procede all'escussione della polizza decorso infruttuosamente il termine contenuto nell'intimazione.

ART. 11 Requisiti delle polizze

Le polizze da presentare a garanzia del versamento del contributo di costruzione devono avere le seguenti caratteristiche:

- il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio, nel caso in cui sia richiesta la voltura del titolo edilizio, è necessario effettuare il cambio di intestatario delle garanzie;
- la durata di validità deve essere pari a 18 mesi, con decorrenza dalla data di pagamento della prima rata e con espressa clausola che il rinnovo si intende tacito fino all'emissione dell'autorizzazione di svincolo da parte del Responsabile del Servizio;
- devono essere emesse da compagnia di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), o da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia;
- precisazione circa la possibilità di escussione diretta nei termini di cui alla L.R.T. 65/2014;
- importo pari al 100% del contributo dovuto non corrisposto;
- devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 30 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale;

Per lo svincolo della polizza fideiussoria dovrà essere presentata apposita richiesta e la stessa sarà autorizzata da parte del Responsabile del Servizio, a seguito della positiva verifica sulla regolarità dei pagamenti effettuati, entro 30 giorni dalla richiesta. Le polizze da presentare a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione o di miglioramento

ambientale dovranno avere le caratteristiche indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

ART. 12 Contributo e completamento di lavori non ultimati

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, alla parte non ultimata, per la quale è necessaria l'acquisizione di un nuovo titolo edilizio, si applica il contributo calcolato secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A. o al momento del rilascio del permesso di costruire, detraendo l'importo già corrisposto inerente la parte non realizzata ad esclusione degli interventi di completamento riconducibili alla manutenzione straordinaria e comunque che non comportino aumento del carico urbanistico. Per le varianti che non comportano la sospensione dei lavori, l'eventuale conguaglio del contributo, determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A., è effettuato contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo edilizio.

ART. 13 Restituzione del contributo

Il contributo è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare, pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancata realizzazione degli interventi previsti nel titolo edilizio. Qualora il titolare del titolo edilizio provveda al versamento del contributo dovuto senza dare completa esecuzione ai lavori, a seguito di specifica richiesta, corredata di elaborati grafici, relazione tecnica e documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori o di professionista abilitato, verrà effettuato un sopralluogo di verifica e sarà disposta la restituzione delle somme con determinazione del Responsabile della competente struttura di massima dimensione, senza la corresponsione degli interessi.

In caso di presentazione di successivi atti abilitativi, i contributi oggetto di restituzione potranno essere portati in compensazione sugli importi risultanti dal nuovo titolo edilizio, secondo e con le modalità stabilite dalle norme contabili vigenti.

Nel caso di richiesta di restituzione del contributo, effettuata trascorsi 5 anni dalla data scadenza o di accertata decadenza del titolo edilizio ovvero, in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A. dal momento della presentazione della stessa, il titolare non avrà diritto al rimborso delle somme versate.

La restituzione del contributo è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria e costi istruttori.

ART. 14 Norme transitorie e finali

Il presente regolamento, che entra in vigore nei termini di legge, viene applicato alle pratiche edilizie presentate a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso. I contributi

previsti nel presente regolamento si applicano anche alle varianti, presentate successivamente all'entrata in vigore, di permessi di costruire precedentemente rilasciati o alle S.C.I.A. e alle C.I.L.A. precedentemente presentate. Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dagli strumenti urbanistici vigenti, alla normativa regionale e nazionale vigente.