



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
E AMBIENTE

LEGGE REGIONALE TOSCANA 3 GENNAIO 2005 n°1

Disposizioni per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

Allegato alla Delibera della Giunta Comunale
n° 57 del 11/04/2013

Il Responsabile del servizio
Ing. Carla Santoni



1. Disposizioni generali

Le disposizioni di seguito riportate concorrono alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per gli interventi di:

- a) Restauro;
- b) Ristrutturazione edilizia;
- c) Sostituzione edilizia;
- d) Ristrutturazione urbanistica;
- e) Nuova edificazione.

2. Oneri di urbanizzazione

Fatti salvi i casi di gratuità, di cui all'art. 124 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, il contributo per oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi soggetti a permesso di costruire o a SCIA che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) Aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) Aumento del numero delle unità immobiliari.

L'unità di misura da utilizzare per il calcolo del contributo di cui al presente punto discende dalle disposizioni normative riferite alle diverse destinazioni d'uso.

Quando gli importi unitari sono espressi in €/mc. il riferimento è al metro cubo di volume come definito dall'art. 56 del Regolamento Edilizio.

Quando gli importi unitari sono espressi in €/mq. il riferimento è al metro quadrato di superficie utile di calpestio come definita al comma 2 art. 120 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 di seguito richiamata *"per Superficie Utile si intende la superficie effettivamente calpestabile al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale"*.

Per gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia gli importi tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria da prendere come base del calcolo sono differenziati in tre scaglioni, in relazione all'indice di fabbricabilità desumibile dalla strumentazione urbanistica vigente.

Per quanto riguarda le Pianificazioni Attuative, l'indicazione dello scaglione cui fare riferimento sarà precisato in sede di approvazione

dello strumento attuativo.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, deve essere riferito:

- a) Nel caso di incremento della superficie utile alla sola porzione in aumento;
- b) Nel caso di mutamento della destinazione d'uso a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione;
- c) Nel caso di aumento di unità immobiliari alla/alle unità immobiliare/i derivata/e, escludendo dal computo l'unità immobiliare originaria, cioè quella che per dimensioni o caratteristiche tipologiche può identificarsi come tale.

È considerato mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) Residenziale;
- b) Industriale e artigianale;
- c) Commerciale;
- d) Turistico - ricettiva;
- e) Direzionale;
- f) Di servizio;
- g) Commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) Agricola e funzioni connesse a sensi di legge.

Si ha mutamento delle destinazioni d'uso quando si modifichi l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utili dell'unità stessa, o comunque per più di 30 mq. anche con più interventi successivi.

Le SCIA per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, sono onerose nel caso di incremento dei carichi urbanistici.

3. Costo di costruzione

Fatti salvi i casi di gratuità, di cui all'art. 124 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per gli interventi soggetti a permesso di costruire e per gli interventi soggetti a SCIA di cui all'art. 79 comma 1 lettera a) e comma 2 lettera d) ed e).

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, qualora non si verifichi alcun incremento del carico urbanistico, dovrà comunque essere il costo di costruzione.

Il contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziali, si applica alla superficie complessiva, come definita

all'art. 2 del decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

Il contributo dovuto sarà determinato dalla moltiplicazione del costo totale dell'intervento per la percentuale tabellare indicata nella tabella D comunale .

Per costruzioni o impianti destinati ad attività Turistica, Commerciale, Direzionale, il costo di costruzione sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione ed i prezzi saranno desunti dal prezzario ufficiale del Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana in corso di validità, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali, e/o da analisi dei prezzi redatti in conformità alle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

Il contributo dovuto sarà determinato dalla moltiplicazione costo totale dell'intervento per la percentuale indicata nella tabella D comunale.

Per la ristrutturazione di edifici esistenti è dovuto il contributo commisurato al Costo di Costruzione nella misura del 70% rispetto al contributo dovuto nel caso di nuova costruzione.

4. Casi di gratuità

Come disposto dal comma 1 dell'art. 124 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della vigente normativa;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale; nel caso di opere eseguite da privati o privato sociale, previa convenzione con il Comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati,

Come disposto dal comma 1 dell'art. 124, il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari;
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando

l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il contributo di cui all'art. 119 non è dovuto 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.

5. Interventi edilizi negli ambiti del territorio rurale

Le opere da realizzare nelle 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, sono gratuite (comma 1 lettera a) art. 124 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1).

Qualora gli interventi di cui sopra non beneficino dell'esenzione per il calcolo del contributo, si fa riferimento:

- per destinazione residenziale alle tabelle C/1 e D comunali;
- per annessi agricoli alla tabella C/2 comunale;
- per annessi agricoli amatoriali di cui all'art. 6 DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R alla tabella C/2 comunale punto 3 a ridotta dal 50%.

Per i casi previsti dal comma 3 dell'art. 45 della Legge Regionale Toscana 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le aliquote previste nella tabella C/1 capoverso 4, C/2 capoversi 1c e 2c, C/3 capoversi 1c e 2c (oneri verdi).

6. Edifici unifamiliari

Per la finalità di cui al precedente punto 4 capoverso 2 lettera b), si considerano "unifamiliari", le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, unitarie nella loro interezza dalle fondazioni alla copertura anche se con servizi, garage, parcheggi, muri laterali a comune, che non superino al netto dell'ampliamento concedibile la superficie utile abitabile massima di mq. 120 (intesa ai sensi del D.M. 10 maggio 1977, n. 801 ed indicata col simbolo S.U.).

Per verificarsi le condizioni di gratuità del permesso di costruire, dovranno mantenersi le caratteristiche di unifamiliarietà dell'edificio, dopo l'intervento in progetto, ed a tal proposito verrà riportata apposita prescrizione nel permesso a costruire.

Il tipo di intervento, sia esso di ristrutturazione e di ampliamento fino ad un massimo del 20% dell'edificio esistente, deve intendersi riferito sia al volume che alla superficie utile di calpestio dell'edificio, come definita al precedente punto 2, prima e dopo l'intervento.

7. Impianti sportivi privati all'aperto, deposito merci a cielo aperto, impianti di distribuzione di carburanti

La realizzazione d'impianti sportivi a uso privato all'aperto (Piscine, campi da tennis, ecc), deposito merci a cielo aperto, nonché di impianti di distribuzione di carburanti, in quanto trasformazione urbanistica del territorio di cui all'art. 78 comma 1 lettera d) Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, che non determina incremento del carico urbanistico, non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione ma la sola corresponsione del contributo sul costo di costruzione, fissato nel 20% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da una apposita perizia a firma del progettista e/o direttore dei lavori i prezzi saranno desunti dal prezzario ufficiale del Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana in corso di validità, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali, e/o da analisi dei prezzi redatti in conformità alle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche; fanno eccezione le volumetrie a corredo degli impianti sopraccitati che comunque sono soggette anche al versamento del contributo di cui all'art. 119 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, con riferimento alla tabella relativa al tipo di attività esercitata dal richiedente.

8. Completamento lavori e varianti in corso d'opera

Il contributo da versare per i permessi di costruzione, 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 dei parametri edilizi e/o del carico urbanistico assentito, da calcolarsi con i costi vigenti al momento del rilascio del 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.

Qualora sia richiesto il completamento lavori di un titolo abilitativo decaduto, ovvero per le varianti in corso d'opera nella generalità dei casi, resta fermo il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, già versato 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, determinato quale differenza tra la somma determinata con i costi e le modalità vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo e quello già versato opportunamente attualizzato.

Nel caso di costruzioni autorizzate anteriormente all'applicazione del contributo di concessione di cui all'art. 3 Legge 10/77, l'importo da corrispondere per il completamento dei lavori sarà pari al contributo commisurato all'intera costruzione, in applicazione delle modalità attualmente vigenti, detratti gli importi eventualmente già corrisposti. L'importo risultante sarà quindi ridotto in funzione dell'incidenza percentuale delle opere effettivamente da realizzare.

Nel caso di varianti diverse da quelle di cui ai punti precedenti, 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 della concessione edilizia originaria e di eventuali altre varianti precedenti.

9. Opere di urbanizzazione a scomputo

- a) A scomputo totale o parziale del contributo ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio di attività, come stabilito dal comma dal comma 11 dell'art. 127 della Legge Regionale toscana 3 gennaio 2005, n. 1, l'interessato ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità di seguito stabilite, e con le garanzie di cui al successivo punto c).

Lo scomputo avrà luogo con riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere determinato in applicazione del prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali, e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di Opere Pubbliche. In entrambi i casi, il costo sarà decurtato della percentuale media di ribasso offerto al Comune da imprese aggiudicatrici per la esecuzione di opere similari negli ultimi 12 mesi.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dovrà risultare dall'elenco dei prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi ed accertato dal settore comunale competente in materia di Opere Pubbliche.

Le opere di urbanizzazione realizzate saranno sottoposte a collaudo secondo la normativa e prassi comunale in materia di Opere Pubbliche.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal soggetto ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio.

- b) In occasione della presentazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, le opere di urbanizzazione primaria sono, ai sensi di legge, poste a totale carico dei privati proponenti. In tal caso, secondo il dettato del comma 5 dell'art 127 legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire. Tuttavia, data la diversa entità possibile di opere di urbanizzazione da eseguire per l'attuazione dei predetti piani, si deve intendere che, fermo restando l'obbligo per i proponenti dei piani attuativi di sostenere preventivamente l'onere reale per l'urbanizzazione delle aree assoggettate ai piani stessi, quali effettivamente risultano dal disegno urbanistico e qualunque ne sia il costo, deve essere comunque accertato in sede di convenzionamento che le opere da realizzare raggiungano per valore almeno il valore tabellare di contributo di urbanizzazione primaria corrispondente all'edificazione proposta dovendosi, in caso diverso convenire che in sede di rilascio di Permesso di costruire rimanga da corrispondere quota a conguaglio relativa al contributo.

In occasione della presentazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata , qualora si realizzino opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà possibile proporre il conguaglio tra le due urbanizzazioni con accertamento in sede di delibera di adozione e con le modalità di cui al precedente punto a).

- c) A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo per l'ammontare dell'importo accertato come al precedente punto a) maggiorato di 1/3 (un terzo), l'interessato dovrà produrre idonea garanzia fidejussoria, del tipo a semplice richiesta, emessa da istituto bancario o assicurativo, all'uopo abilitati.

Tale importo sarà svincolabile con determinazione del responsabile del servizio Urbanistica – Edilizia Privata e Ambiente solo a seguito di collaudo con esito positivo di tutte le opere, effettuato dal settore comunale competente in materia di Opere Pubbliche

La presa in carico avverrà con atto del settore comunale competente.

- d) L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1 lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il suddetto decreto.

10. Interventi differenziati sullo stesso edificio con eventuali destinazioni diverse

Qualora si verificano contemporaneamente interventi differenziati sul medesimo edificio, la cui destinazione può differire nelle singole parti, vengono applicati i valori in funzione degli interventi, nonché delle destinazioni delle singole parti di edificio.

Per i locali a servizio, a ufficio o a esposizione funzionalmente inseriti nel contesto di un edificio con precisa destinazione industriale ed artigianale, gli oneri dovranno essere calcolati considerando la destinazione industriale o artigianale dell'immobile.

Per i locali a ufficio o a mostra realizzati in corpi di fabbrica separati nel complesso produttivo vero e proprio (ad esempio; una palazzina uffici), considerato che tale corpo di fabbrica può essere utilizzato anche separatamente dal complesso produttivo, si applicheranno gli oneri relativi alla destinazione commerciale o direzionale.

Per i locali di civile abitazione anche compresi nel complesso produttivo si applicheranno gli oneri relativi alle civili abitazioni.

11. Rateizzazioni

Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e/o del costo di costruzione, se di ammontare complessivo inferiore a € 3.000/00 deve essere corrisposto in un'unica soluzione e risultare già pagato all'atto del rilascio dell'atto abilitativo comunale, o, nel caso di SCIA al momento della presentazione della stessa.

Qualora l'importo complessivo sia superiore, è consentita, previa richiesta, la rateizzazione in non più di quattro rate semestrali e previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria, del tipo a prima richiesta, con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale a norma dell'art. 1944 secondo comma del Codice Civile e con espressa dichiarazione che il pagamento delle somme garantite avverrà entro 30 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta da parte del Comune.

Qualora i lavori siano ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori si dovrà provvedere al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze dovranno essere allegate alla fine lavori.

I conteggi effettuati per il calcolo dei contributi di costruzione hanno una validità di giorni 90 decorrenti dalla data della loro comunicazione, per i pagamenti eseguiti oltre tale termine il Comune si riserva di richiedere conguagli e integrazioni in dipendenza di eventuali aggiornamenti delle tariffe, delle aliquote, dei costi base.