



Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

COMUNE DI ROCCASTRADA (Provincia di Grosseto)

**Contributi per gli oneri di urbanizzazione e
per il costo di costruzione relativi ai permessi
di costruire e alle denunce di inizio attività**

Marzo 2010

Indice

1.	Ambito di applicazione del contributo	3
2.	Criteri per la determinazione degli oneri	3
3.	Determinazione del costo di costruzione	4
4.	Criteri per il versamento dei contributi	5
4.1	Versamento del contributo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività	6
4.2	Sanzioni	7
4.3	Indicazioni per ricondurre la zonizzazione del secondo il regolamento urbanistico alle zone omogenee del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.	7
4.4	Criteri finali	8
4.5	Tabelle di determinazione dei contributi	9
4.6	Allegato modello rateizzazione oneri	16

1. Ambito di applicazione del contributo

Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, di cui all'articolo 119, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si applica su tutto il territorio comunale.

2. Criteri per la determinazione degli oneri

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, per le diverse categorie di intervento, secondo quanto stabilito dall'articolo 120, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Gli oneri base per il 2010 sono stati determinati in base all'aggiornamento Istat relative all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con esclusione dei tabacchi, per il mese di novembre 2009, sul corrispondente mese dell'anno precedente

Lo stesso criterio deve essere adottato per gli anni successivi, in mancanza degli aggiornamenti quinquennali della Giunta regionale.

L'articolo 127 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 demanda ai Comuni la facoltà di determinare, per le diverse parti del territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione in relazione a:

- a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- b) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie degli interventi di recupero;
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

In base a questi criteri, è stato determinato che:

1. ai fini di incentivare il recupero dei nuclei storici (zone "A" secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono diminuiti del 10 per cento;
2. in ragione dei carichi urbanistici nelle aree di saturazione e completamento edilizio ("B" secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444), nonché delle previsioni del piano triennale delle opere pubbliche comunali, gli oneri di urbanizzazione primaria, per queste aree, sono incrementati del 15 per cento;
3. in ragione delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano triennale delle opere pubbliche comunali, specificatamente per le attrezzature scolastiche, in tutto il

territorio comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria sono incrementati del 15 per cento;

4. per quanto riguarda le aree agricole, la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non ha preso in considerazione le fognature e la canalizzazione del gas.

Nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, in applicazione dell'articolo 45, comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si è provveduto a individuare specifici oneri per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (tabella A5).

Gli importi, che devono essere *“in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione”*, sono stati calcolati mediante la media tra questi due valori. In particolare, per ciascuna attività la media è stata effettuata tra gli interventi di ristrutturazione della zona “B” e la nuova edificazione della zona “A”, quest'ultima con indice fondiario superiore a 3 metri cubi su metro quadro.

Per la definizione dei contributi per la realizzazione di annessi agricoli di cui all'articolo 41, comma 5 della legge regionale 1/2005 (soggetti diversi dall'imprenditore agricolo) si è provveduto a equipararli a interventi artigianali e industriali, depurando, anche in questo caso, i costi regionali relativi alla fognatura e alla rete del gas.

3. Determinazione del costo di costruzione

La quota di contributo relativo al costo di costruzione, è determinata in base all'articolo 121 e al comma 2 dell'articolo 125 della legge 3 gennaio 2005, n.1 e secondo la Tabella allegata al presente documento.

Il costo di costruzione in vigore nel 2009 era pari a 219,10 euro al metro quadrato di superficie (secondo i criteri del D.M. 10 maggio 1977). L'aggiornamento Istat ha registrato un decremento dello 0,9 per cento. In base a questi fattori il nuovo costo di costruzione è così calcolato:

Euro	219,10	-	0,9%	=	Euro	217,22
------	--------	---	------	---	------	--------

Per gli anni successivi, il costo di costruzione, in mancanza delle determinazioni quinquennali della Giunta regionale o nei periodi intercorrenti, è adeguato annualmente, ed autonomamente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat.

Per quanto riguarda la quota afferente al costo documentato di costruzione relativo alle attività turistiche, commerciali e direzionali, deve intendersi quello derivante dal computo metrico estimativo redatto e sottoscritto da tecnico abilitato.

Per tutti gli interventi edilizi dove, ai fini del calcolo del contributo del costo di costruzione, è prevista la determinazione del costo documentato di costruzione, deve essere presentato un computo metrico estimativo redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, secondo le seguenti prescrizioni:

- tale computo deve essere presentato dai titolari dell’istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, nonché di permesso a costruire in sanatoria ovvero dell’attestazione di conformità di cui all’articolo 140 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- il computo metrico estimativo deve essere compilato in forma analitica, suddivisa tra le diverse opere e categorie di lavori oggetto dell’istanza, con precisi riscontri negli elaborati grafici;
- per i prezzi unitari, deve essere fatto riferimento all’ultima edizione del Bollettino degli Ingegneri per la Provincia di Grosseto o la “Prezzario regionale”;
- nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati, il computo metrico può essere sostituito da una quantificazione “a corpo”, basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta da tecnico abilitato e accettata dal Comune;
- il costo risultante dai computi metrici e dalle quantificazioni a corpo, quest’ultime laddove previste, deve intendersi coerente con l’ultima edizione della “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi”, pubblicata dall’Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Grosseto, con un scostamento massimo del 10 per cento.

4. Criteri per il versamento dei contributi

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell’articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo di cui all’articolo 119 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, è ridotto alla sola quota concernente le opere di urbanizzazione, applicata nella misura minima stabilita dal Comune, qualora l’interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall’articolo 123 della legge 3 gennaio 2005, n.1.

4.1 Versamento del contributo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività

Il contributo di cui all'articolo 119 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso a costruire o entro il ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, il contributo, se superiore a 3.000,00 euro, può essere rateizzato in quattro rate trimestrali (articolo 126, comma 3, legge regionale 3 gennaio 2005, n.1) secondo le seguenti modalità:

- deve essere presentata la richiesta di rateizzazione come da modello allegato al presente documento;
- alla richiesta di rateizzazione, di cui all'alinea precedente, deve essere allegata la ricevuta di versamento pari a un quarto dell'importo della somma totale dei contributi da corrispondere, il versamento può essere effettuato presso la Tesoreria comunale oppure tramite bollettino postale sul c.c. n. 12562583;
- in allegato alla richiesta di rateizzazione deve essere presentata la polizza fidejussoria con garanzia a prima richiesta, o a garanzia semplice o a garanzia automatica, valida fino a 14 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività;
- ai fini della determinazione dell'importo della polizza da produrre a garanzia, la parte del contributo non versata al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività deve essere maggiorata del 40 per cento e degli interessi legali calcolati per il lasso di tempo per il quale perdura la rateizzazione, al tasso corrente al momento dell'attivazione della procedura di rateizzazione;
- per le denunce di inizio attività, la ricevuta della prima rata e la polizza a garanzia dei pagamenti residui devono essere allegati alla domanda di rateizzazione e devono essere prodotti all'Ufficio competente entro e non oltre i venti giorni successivi alla presentazione della stessa. In caso contrario trovano applicazione le sanzioni di cui al paragrafo 4.2, del presente documento;
- per i permessi a costruire, le rate successive devono essere versate ogni tre mesi a partire dalla data di versamento della prima rata, aggiungendo alla stessa gli interessi legali al tasso corrente per il periodo corrispondente;
- per le denunce di inizio attività, le rate successive devono essere versate ogni tre mesi dal ventesimo giorno di presentazione dell'atto, aggiungendo gli interessi legali al tasso corrente per il periodo corrispondente;
- l'intero importo deve essere versato alla data di fine dei lavori se quest'ultima precede temporalmente le scadenze sopra indicate.

La polizza fidejussoria bancaria con garanzia a prima richiesta, o a garanzia semplice o a garanzia automatica deve recare le seguenti prescrizioni:

- *“rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante benestare dell’Amministrazione comunale oppure mediante restituzione dell’originale della polizza con annotazione di svincolo”;*
- *“qualora il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente dovrà garantire l’escussione immediata e diretta per ciascuna rata e consentire al Comune di ottenere, senza che essa goda del beneficio della preventiva escussione del contraente, il pagamento degli importi dovuti a semplice richiesta”.*

4.2 Sanzioni

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 120 e 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui alle lettere a), b), c) si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie di cui al paragrafo 4.1, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applicano le sanzioni di cui al presente capitolo.

4.3 Indicazioni per ricondurre la zonizzazione del secondo il regolamento urbanistico alle zone omogenee del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

La seguente tabella riconduce la zonizzazione del regolamento urbanistico alle zone omogenee del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

Zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68	Zonizzazione del regolamento urbanistico e articoli di riferimento delle norme tecniche di attuazione
A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero (art. 12); ▪ Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione (art. 13).

B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento; ▪ Aree a rischio di frana del Chiusone (art. 31 bis).
C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale (art. 15); ▪ Ambiti di nuova edificazione per attività integrate residenziali e terziarie (art. 16); ▪ Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica finalizzata a riconversione funzionale e morfologica (art. 18).
D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree produttive da sottoporre ad attività di mantenimento, integrazione e riqualificazione ambientale; ▪ Aree produttive di nuova edificazione.
E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree di interesse agricolo ambientale (art. 30); ▪ Aree a esclusiva e prevalente funzione agricola;
F	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servizi e attrezzature pubbliche (art. 19); ▪ Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (art. 20); ▪ Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate (art. 23) ▪ Aree destinate ad attrezzature sportive (art. 24); ▪ Parco minerario di Ribolla (art. 25); ▪ Parco archeologico del Castello di Montemassi (art. 26); ▪ Aree a verde privato (art. 27); ▪ Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art. 28); ▪ Aree di interesse storico – ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
<p>Gli ambiti da sottoporre a piano di recupero, di cui all'articolo 17 delle Nta, vengono ricondotti, di volta in volta, a seconda della zonizzazione evidenziata nelle tavole del regolamento urbanistico.</p>	

4.4 Criteri finali

Esclusivamente l'aggiornamento dei contributi relativi all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, sia in base alle determinazioni della Giunta regionale che quelle relative agli indici annuali Istat, sono definite con atto della Giunta municipale.