

ALLEGATO A.5 al RUE modificato con delibera C.C. n. 19 del 05/04/2019 (adozione).

Criteria di calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione – costo di costruzione)

INDICE

CAPO 1 – PREMESSA

CAPO 2 - MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

- ART. 2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ART. 29 L.R. N° 31/2002)
- ART. 2.2 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI
- ART. 2.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI
- ART. 2.4 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.
- ART. 2.5 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI
- ART. 2.6 MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE
- ART. 2.7 ESONERO O RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- ART. 2.8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA
- ART. 2.9 CONCESSIONE IN SANATORIA/TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA RELATIVI A ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO
- ART. 2.10 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA) - ART. 36 DPR N° 380/2001 E ART. 17 L.R. N° 23/2004 E L. 122/2010

CAPO 3 - DETERMINAZIONE QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- ART. 3.1 CRITERI GENERALI
- ART. 3.2 INTERVENTI GRATUITI
- ART. 3.3 VARIAZIONE DELL'ONERE
- ART. 3.4 INTERVENTI DI RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE STRADALI, FERROVIARIE E IDRAULICHE
- ART. 3.5 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- ART.3.6 AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
- ART. 3.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 3.8 PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI
- ART. 3.9 INCIDENZA DEGLI ONERI
- ART. 3.10 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI
- ART. 3.11 RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI
- ART. 3.12 APPLICAZIONE DELL'ONERE - METODO DI CALCOLO
- ART. 3.13 DEFINIZIONE DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE" AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 30 DELLA L.R. N° 31/2002

CAPO 4 - DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DEGLI STANDARDS DI PARCHEGGIO

- ART. 4.1 PREMESSE
- ART. 4.2 CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO
- ART. 4.3 DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE

CAPO 5 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGI

- ART. 5.1 GARANZIE E MODALITÀ DI VERSAMENTO IN RIFERIMENTO AD INTERVENTI EDILIZI ASSOGGETTATI AL REGIME DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- ART. 5.2 GARANZIE E MODALITÀ DI VERSAMENTO IN RIFERIMENTO AD INTERVENTI EDILIZI ASSOGGETTATI AL REGIME DI SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ
- ART. 5.3 SANZIONI
- ART. 5.4 RATEIZZAZIONE DI SANZIONI PECUNIARIE

CAPO 6 - ADEMPIMENTI OBBLIGATORI

- ART. 6.1 DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA
- ART. 6.2 ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI
- ART. 6.3 ABBREVIAZIONI E SIGNIFICATI DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Allegati: tabelle oneri di urbanizzazione e modelli

CAPO 1 – PREMESSA

Modalità di calcolo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondo la disciplina attualmente vigente e sino alla data di recepimento, con delibera di Consiglio Comunale, della nuova normativa in materia di oneri concessori di cui alla DAL n. 186 del 20 dicembre 2018, comunque non oltre il termine del 30 settembre 2019 decorso il quale la nuova normativa regionale trova diretta applicazione.

Normativa vigente.

1 - In recepimento delle Deliberazioni di Consiglio regionale n° 1108 del 29/3/1999 e n° 522 del 20/4/1999, il Comune di Podenzano, con propria Deliberazione di C.C. n° 62 del 30/11/1999 ha definito le modalità di determinazione e versamento della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione (artt. 6 e 10 della L. n° 10/77; art. 7 comma 2° L. 537/93 e s.m. e i.; Titolo V° L.R. n° 31/2002).

2 - In recepimento delle Deliberazioni di Consiglio regionale n° 849 e n° 850 del 4.3.1998, il Comune di Podenzano, con propria Deliberazione di C.C. n° 60 del 25/09/1998, ha definito le modalità di determinazione della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione (artt. 5 e 10 della L. n° 10/77 e s.m. e .i – Titolo V° L.R. n° 31/2002).

3 - Il Consiglio comunale del Comune di Podenzano ha individuato, con propria deliberazione n° 41 del 9/06/1992, i prezzi/mq. da attribuire a quelle aree destinate a parcheggio pubblico che si intende monetizzare. il valore di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria.

4 - La Giunta comunale del Comune di Podenzano ha individuato, con propria deliberazione n° 51 del 23/05/2011, per l'anno 2011, l'adeguamento del contributo di concessione edilizia relativamente al costo di costruzione ed al valore di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria, per variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

5 - Le suddette Deliberazioni di C.C. e G.C., insieme alle disposizioni regionali in materia edilizia (L.R. n° 31/2002), costituiscono il riferimento per definire la determinazione e le modalità di versamento del contributo di costruzione e della monetizzazione dello standard di parcheggio.

6 - Questo Regolamento costituisce l'Allegato "A- 7" del RUE.

CAPO 2 - MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 2.1 - Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (art. 29 L.R. n° 31/2002)

1 - Per i nuovi edifici il Costo di costruzione al mq. di Superficie complessiva (SC) è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 L. 457/1978 e dall'art. 28 della L.R. n° 31/2002, ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo.

2 - Il costo sarà adeguato annualmente dal Comune con Determina del Responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il

periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente (ad esempio nel gennaio 2009 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 2007 e il 30 giugno 2008).

3 - Con Determina n° 51 del 23/05/2011 il Responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente ha aggiornato per l'anno 2011 il costo base di costruzione in 547,25 €/mq.

4 - Per interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti di edifici esistenti, il costo di cui al comma precedente è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del Modello 1 allegato al presente documento.

5 - Sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sull'esistente, il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo base ovvero il costo maggiorato per la superficie complessiva di intervento di cui all'art. 2.6

6 - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il Comune il costo è determinato utilizzando la Tabella di cui al Modello 3 allegato, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali; di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello di nuova costruzione.

7 - Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo art. 2.7, il costo base di costruzione, al lordo delle eventuali maggiorazioni, si applica alla sola superficie dell'ampliamento.

Art. 2.2 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti 1 - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui alla art 29 co. 1 della L.R. 31/02, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'allegato Modello 2.

Art. 2.3 - Determinazione del costo di costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali

1 - Per le nuove costruzioni od impianti, il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, ha adottato il seguente metodo di determinazione del costo dell'intervento:

Il Costo di costruzione al mq. di St è determinato con riferimento al costo base di costruzione, modificato con coefficienti (Y) diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente Tabella:

Tipo di attività

coefficienti di applicare al costo base di costruzione in funzione dell'attività:

Turistica, alberghiera 1,10

Direzionale 0,90

Commerciale 0,80

2 - Il costo di costruzione dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie totale di cui al successivo art. 2.6.

3 - Per gli interventi sugli edifici esistenti, il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua, sulla base dei progetti presentati per ottenere l'idoneo titolo edilizio abilitativo, il seguente modo di determinazione del costo dell'intervento:

il Costo è determinato utilizzando la tabella di cui all'allegato Modello 3. Il costo così determinato, è ridotto al 50%.

Art. 2.4 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per edifici od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

1 Nel caso di nuove costruzioni la quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3, in funzione dei diversi tipi di attività, così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L. 10/77, art.10, comma 2), ed articolata come di seguito:

a) attività turistiche 3,00 %

attività alberghiere 4,00 %

b) attività direzionali: 5,00 %

c) attività commerciali:

- all'ingrosso 3,50 %

- al dettaglio 4,50 %

- pubblici esercizi 3,00 %

2 Nel caso di interventi su edifici esistenti la quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione da applicarsi al costo dell'intervento, in analogia con quanto precisato al precedente punto 3.3, è articolata come segue:

a) attività turistiche 1,50 %

attività alberghiere 2,00 %

c) attività direzionali: 2,50 %

d) attività commerciali:

- all'ingrosso 1,75 %

- al dettaglio 2,25 %

- pubblici esercizi 1,50 %

Art. 2.5 - Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli.

1 - Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di titoli edilizi abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple, vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

2 - Per i titoli edilizi abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferme restando le gratuità di legge o regolamento, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

Art. 2.6 - Modalità di calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.

1 - Le modalità di calcolo del contributo afferente il costo di costruzione, relativo ai titoli edilizi abilitativi, sono riportate in calce alle tabelle dei Modelli 1, 2, 3 e 4, predisposti ed aggiornati dallo Sportello Unico per l'edilizia.

2 - Le unità di superficie per l'applicazione del costo dei precedenti punti, sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del DM 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con Delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

3 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:

La superficie complessiva è data da $SC = S.u. + 60\% S.a.$, dove:

S.u. = superficie utile costituita dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. (art. 2.5.2 RUE)

S.a. = superficie accessoria costituita dalla Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (art. 2.5.2 RUE)

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S.a. - non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

4 - INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

La superficie di riferimento è la superficie totale (Snt), che risulta dalla somma delle superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sap) ovvero:

$Snt = Sn + 60\% Sap$, dove:

Sn = superficie utile. (è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa);

Sap = superficie accessoria. (è costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente).

Art. 2.7 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione

1 - Fermo restando quanto disciplinato dal Capo 8.8 del RUE, in recepimento della L.R. n° 31/2002, il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro che non comportino aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L.R. n° 23/2004;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi stabiliti dalla normativa specifica in materia, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- h) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) interventi di ristrutturazione o di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- j) impianti, attrezzature ed opere pubbliche o di interesse generale, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune) e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- k) opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- l) interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) interventi riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali e ambientali;
- n) le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994 n. 153;
- o) le opere di edilizia funeraria;
- p) gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98 n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

2 - Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, si impegni, stipulando una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati secondo la convenzione - tipo prevista dall'art.31 della L.R. 31/2002 e approvata dalla Regione, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali.

Art. 2.8 - Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia abitativa convenzionata

1 - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30 e 31 L.R. 31/02 e s.m. e i., la convenzione tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'"ALLEGATO E" di cui alla delibera C.C. n. 198 del 30.11.1999.

2 - Può tener luogo della convenzione di cui al comma 1, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune (vedi ALLEGATO C di cui alla Delibera C.C. n. 198 del 30/11/1999);

3 - Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica - popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.);
- b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq. di Sua (superficie utile abitabile definite ai sensi del D.M. 801/77, art. 3);

4 - Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

5 - E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi interessati dall'intervento edilizio.

6 - Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da Leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

Art. 2.9 - Concessione in sanatoria/titolo abilitativo in sanatoria relativi a istanze di Condono Edilizio

1 - In riferimento alle istanze di condono edilizio in applicazione della L. n° 47/1985 e L. n° 724/1994, il contributo relativo al costo di costruzione sarà calcolato sulla base di computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato o nel caso di nuove costruzioni, secondo il D.M. 801/77 relativamente al costo di costruzione vigente al momento della presentazione della domanda.

2 - Il contributo relativo alle istanze presentate in applicazione (della L. n° 326/2003) della L.R. n° 23/2004, verrà calcolato sulla base del costo di costruzione vigente alla data di presentazione delle istanze e secondo le procedure ordinarie previste dal presente Regolamento.

Art. 2.10 - Accertamento di conformità (Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Permesso di Costruire in sanatoria) - artt. 36 DPR n° 380/2001 e art. 17 L.R. n° 23/2004 e art. 49 comma 4bis e comma 4ter L. n.122/2010

1 - Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 23/2004 e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, sono subordinati al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del contributo calcolato secondo il presente Capo 2 e quanto stabilito dagli artt. _____ (relativamente alla S.C.I.A.) e _____ (relativamente al P. di C.) del RUE, in applicazione di quanto disposto dalla L.R. n° 23/2004.

2 - Nei casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

3 - Il pagamento degli oneri per il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria od in riferimento alla S.C.I.A., deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di notifica della determinazione dell'oblazione.

CAPO 3 - DETERMINAZIONE QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 3.1 - Criteri generali

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del suolo, mediante Progr. n. 849 19 deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessione già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche

sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori.

Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta comunale del Comune di Podenzano n° 51 del 23/05/2011

Art. 3.2 - Interventi gratuiti

1 - Il contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, non è dovuto per - gli interventi previsti dall'art. 30 della L.R. n° 31/2002;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano una modifica dei prospetti, nella misura di nr. 2 (due) prospetti massimo, attuata mediante opere edilizie come la chiusura, la modifica o la nuova apertura di luci nei fabbricati civili e produttivi e comunque sempre per interventi di adeguamento dei rapporti aeroilluminanti richiesti dalle normative vigenti;

- e comunque quelli elencati al precedente art. 2.7 del presente Regolamento.

Art. 3.3 - Variazione dell'onere

1 - Tutte le variazioni di cui al presente punto 1.6 sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di determinazione degli oneri di attuazione delle presenti tabelle e indicazioni procedurali.

2 - Per particolari ambiti, soggetti a riqualificazione urbana e specificatamente inseriti nel P.P.A. il Comune può ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); la misura degli oneri così determinata non può comunque essere inferiore al 30% dei valori di incidenza prevista dalle presenti tabelle. Tale facoltà può essere estesa anche a centri e frazioni comunali.

3 - Comuni contermini a città capoluogo di provincia possono decidere l'appartenenza alla stessa classe del capoluogo stesso.

4 - Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti al massimo del 50%.

5 - Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio - assistenziali - sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture socio assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle "B".

6 - Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti i Comuni possono applicare una riduzione degli oneri di urbanizzazione al massimo del 60%. Per le attività nei porti commerciali d'interesse nazionale è delegata al Comune la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

7 - Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

8 - Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

9 - Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) possono essere ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

10 - Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali il Comune può ridurre gli oneri di urbanizzazione (U2) al massimo del 50%.

11 - Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da Cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 giugno 1971 n. 426, il Comune, sentita la commissione di cui alla suddetta legge, applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) al massimo del 50 % dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

12 - Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. Il Comune stabilisce le modalità per l'accertamento della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti.

13 - Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

14 - Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153.

15 - Il Comune può applicare una riduzione massima del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

16 - Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata, il Comune, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

17 - La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal

pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.

18 - Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferenti il costo di costruzione.

19 - Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

Art. 3.4 - Interventi di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche

1 - Per gli interventi di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, ai sensi della L.R. n° 38 del 1.12.1998, gli oneri di urbanizzazione sono così disciplinati:

a) in caso di rilocalizzazione di fabbricato già utilizzato come abitazione, a parità di Superficie utile ricostruita, nessun onere di U1 e U2 dovrà essere versato;

b) nel caso di rilocalizzazione di edificio con previsione di mutamento della destinazione d'uso originaria e/o frazionamento in più Unità Immobiliari che comportano aumento del carico urbanistico, a parità di SU ricostruita, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento RE+CU, per le porzioni di edificio interessate dagli interventi;

c) nel caso di rilocalizzazione di edificio con previsione di mutamento della destinazione d'uso originaria che non comporta aumento del carico urbanistico, a parità di SU ricostruita, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento RE;

d) nel caso di rilocalizzazione di edificio ad uso abitativo e non con Superficie utile abitabile ricostruita eccedente quella preesistente, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento NC alla porzione di superficie in eccedenza Art. 3.5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

2. - Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

3 - Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

4 - In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito indicate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;

- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77 e s.m.i;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 30 della L.R. nr. 31/2002.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

b) per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutata in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77, - non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 30 della L.R. nr. 31/2002.

Art. 3.6 - Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Ogni cinque anni la Regione, sulla base dell'indice revisionale previsto dal D.M. 22 giugno 1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegate tabelle parametriche.

I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio regionale.

Le tabelle di cui alla presente delibera sono aggiornate al settembre 1992 in base al criterio indicato.

In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% i Comuni possono determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

Art. 3.7 - Opere di urbanizzazione

1 - Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui all'art. 28 della L.R. n° 31/2002; le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue.

2 - Sono opere di urbanizzazione primaria, poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi, non aventi carattere generale ma al servizio diretto

dell'insediamento.

3 - Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

- a) gli asili nido e le scuole materne
- b) le scuole dell'obbligo
- c) i mercati di quartiere
- d) le delegazioni comunali
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Art. 3.8 - Parametrazione degli oneri

1 - Le tabelle di parametrazione d'incidenza degli oneri, sono state raggruppate nelle cinque seguenti categorie funzionali:

- _ interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) tabella "A";
- _ funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabelle "B";
- _ funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - tabelle "C".
- _ funzioni agricole svolte da non aventi titolo - tabelle "D";
- _ funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - tabella "E";

2 - Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle tabelle di cui appresso, differenziate secondo l'appartenenza alle diverse classi di Comuni individuate dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 2351 del 18.1.1984. Ai Comuni è concessa la facoltà di deliberare l'appartenenza alla classe immediatamente superiore o inferiore a quella attribuita dal Consiglio Regionale in rapporto alla variazione dei trends demografici e produttivi. I Comuni per articolari situazioni del mercato edilizio, possono aumentare o ridurre del 10 % gli oneri di U 1 e U 2, motivando tale variazione nella delibera di applicazione degli oneri al territorio comunale.

Art. 3.9 - Incidenza degli oneri

1 - Le tariffe di cui al punto 10.3.8 sono diversificate in relazione agli Ambiti territoriali di cui alla LR. n°20/2000 e successive modifiche, alle destinazione d'uso degli immobili oggetto degli interventi, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

Art. 3.10 - Scomposizione degli oneri.

1 - Ai fini della determinazione del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 10.3.8 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U.1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

□□U.2 - opere di urbanizzazione secondaria.

2 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, é così di seguito indicata:

RESIDENZA

Opere (% di U1)

le strade 22

gli spazi di sosta e di parcheggio 10

le fognature 8

gli impianti di depurazione 3

il sistema di distribuzione dell'acqua 7

il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice, gas, telefono 24

la pubblica illuminazione 10

il verde attrezzato 16

Totale 100

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Opere (% di U1)

le strade 30

gli spazi di sosta e di parcheggio 12

le fognature 10

gli impianti di depurazione 10

il sistema di distribuzione dell'acqua 6

il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice, gas, telefono 21

la pubblica illuminazione 7

il verde attrezzato 4

Totale 100

3 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale é così di seguito indicata:

PER OGNI ATTIVITÀ

Opere (% di U1)

le strade 30

gli spazi di sosta e di parcheggio 12

le fognature 10

gli impianti di depurazione 10

il sistema di distribuzione dell'acqua 6

il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice, gas, telefono 21

la pubblica illuminazione 7

il verde attrezzato 4

Totale 100

Art. 3.11 - Rilascio di Permesso do costruire o DIA per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipi di intervento multipli Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, la concessione è data dal sindaco con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 7 della Legge 10/77, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

Art. 3.12 Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio ¹, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale ², funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D. M. 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

2 - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3 - Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

E' concessa ai Comuni la facoltà di ridurre fino al 50% la superficie Ai per determinate attività in cui l'area destinata alle stesse è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. : piste da sci, campi da golf, ecc.) o per quelle funzioni che non determinano aumento di C.U. (es. : punti di servizio all'interno dei campings, ecc.).

¹ Definizione di attività di Artigianato di Servizio

E' da considerarsi artigianato di servizio assimilabile al commercio e al direzionale, ai fini dell'applicazione degli oneri di tabella B:

le attività artigianali di servizio sotto elencate:

Servizi alla persona e all'igiene della persona:

- odontotecnici e ottici
- parrucchieri e barbieri
- estetisti, pedicure, manicure, visagista e tatuatori
- altri servizi per l'igiene personale

Servizi all'abbigliamento:

- calzolai
- sarti e modisterie
- pellicciai
- lavanderie (non industriali)

Servizi dell'alimentazione:

- produzione di pasta fresca
- rosticcerie e friggitorie
- forni e pasticcerie
- pizzerie da asporto
- gelaterie

Altri servizi:

- taxi e noleggio con conducente
- scuola guida
- gioiellerie, riparazione orologi
- studi e laboratori fotografici
- decorazioni ceramiche, artistiche e restauratori
- tosatura e pulizia animali
- servizi vari non altrove classificabili

Servizi alle imprese:

- contabilità e consulenza
- servizi tecnici e disegnatori tecnici
- traduttori
- pubblicità
- consulenza organizzativa
- servizi di informatica
- noleggio di beni mobili

² Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale

Si considerano artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq e in tabella "C" per i successivi mq, le attività sotto elencate:

Servizi alla casa e ai beni della casa:

- riparazioni varie
- riparazione elettrodomestici, radio-TV e affini
- laboratori di falegnameria e da tappezziere

- lavorazione e assemblaggio articoli tecnici
- imbianchini e installatori carta da parati
- messa in opera di parquet e levigatori pavimenti
- idraulici, installatori impianti di riscaldamento
- elettricisti, antenisti
- muratori, pavimentatori, rivestitori e lavorazioni affini all'edilizia
- lattonieri e fabbri
- impermeabilizzatori
- corniciai e vetrai
- restauro e doratura mobili
- giardinieri
- pulizia ambienti, caldaie, camini e riparazione caldaie
- ascensoristi
- espurgo pozzi neri
- impagliatori e materassai
- appalto pulizie

Servizi all'auto:

- riparazione autoveicoli
- riparazione cicli e motocicli
- elettrauti
- gommisti
- autorimesse e stazioni di soccorso
- carrozzieri

Altri servizi:

- facchini, traslochi

Servizi alle imprese:

- tipografie, litografie
- legatorie
- trasporto merci
- copisterie

Art. 3.13 - Definizione di "EDIFICIO UNIFAMILIARE" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 30 della L.R. n° 31/2002.

1 - Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli, con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad uno unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

CAPO 4 - DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DEGLI STANDARDS DI PARCHEGGIO.

Art. 4.1 - Premesse

1 - Il RUE definisce al Titolo 6 Capo I le quantità minime di dotazioni di parcheggi, sia pertinenziali che d'uso pubblico.

2 - All'art. 6.1.7 il RUE stabilisce inoltre i casi, i criteri e le modalità per la monetizzazione delle dotazioni minime di parcheggio, in relazione agli usi e la tipologia di intervento.

3 - Il Consiglio comunale del Comune di Podenzano ha individuato, con propria deliberazione n° 41 del 9/06/1992, i prezzi/mq. da attribuire a quelle aree destinate a parcheggio pubblico che si intende monetizzare. il valore di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione primari.

Art. 4.2 - Criteri per la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio

1 - La conversione parziale o totale della dotazione di parcheggio P, in equivalente onere monetario, ai sensi dell'art. 6.1.7 del RUE, limitatamente ai casi appresso specificati, può avvenire esclusivamente a seguito di esplicita richiesta da parte dei privati cittadini, in relazione a richiesta di Permesso di costruire o DIA, con riserva da parte dell'Amministrazione comunale di accettare o meno tale richiesta, in base ai criteri generali di utilità pubblica e di tecnica urbanistica, sentito il parere dei competenti organi tecnici e consultivi comunali.

2 - Nell'ambito del P.O.C. attuati tramite i P.U.A. , la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente gli interventi è ammessa a seguito di valutazione delle proposte progettuali avanzate per l'inserimento nel P.O.C., secondo criteri concertati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento all'attuazione degli obiettivi stabiliti dalle Norme di P.S.C. , ferma restando comunque l'obbligatorietà del reperimento delle dotazioni di I° livello - parcheggi pubblici - pari a 10 mq. / abitante insediabile. Le monetizzazioni saranno quantificate con riferimento all'atto deliberato dalla Giunta Comunale.

3 - La monetizzazione prevista al precedente comma 4 è assentita in ogni caso, nel rispetto dei seguenti principi:

Il raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale mediante attuazione del POC è elemento prioritario nella valutazione delle richieste di monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;

valutazione dell'ipotesi in cui la mancata realizzazione delle Dotazioni Territoriali costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;

diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;

nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento urbanistico preventivo (P.U.A.) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello stesso piano attuativo , e dalla Giunta Comunale;

nei casi di intervento edilizio diretto è sempre ammessa la possibilità di monetizzare la quota prevista di parcheggio pubblico per superfici fino a mq. 50,00; per superfici maggiori questa facoltà è subordinata ad atto deliberativo della Giunta Comunale previo acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico competente.

Art. 4.3 - Determinazione dell'onere monetario equivalente

1 - L'entità dell'onere monetario equivalente a mq. di parcheggio relativo all'anno 2011 (deliberazione Giunta comunale Comune di Podenzano n° 51 del 23/05/2011), da corrispondere al Comune in caso di monetizzazione, o da versare su apposito fondo costituito per la realizzazione di opere di urbanizzazione

primaria di viabilità e di parcheggi, è stabilito, in relazione alla suddivisione territoriale del Comune di Podenzano, come di seguito riportato:

- residenza 111,43 €/mq
- terziario PODENZANO e MAIANO 111,43 €/mq

- produttivo 75,98 €/mq

- residenza 101,30 €/mq

SAN POLO e CROCETTA - terziario 101,30 €/mq

- produttivo 65,85 €/mq

- residenza 96,24 €/mq

GARIGA e CASONI - terziario 96,24 €/mq

- produttivo 70,91 €/mq

- residenza 96,24 €/mq

- terziario 96,24 €/mq

FRAZIONI SPARSE

(Altoè - Turro - Verano - Albone ed

altri interventi sparsi) - produttivo 65,85 €/mq

2 - Per gli anni successivi, a decorrere dalla data del 1° Gennaio di ciascun anno, è stabilito che tale onere sia automaticamente aggiornato, mediante specifica Determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, applicando un coefficiente di rivalutazione pari all'indice annuale nazionale ISTAT del costo di costruzione ultimo noto.

3 - Il fondo costituito per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di viabilità e di parcheggio, con gli introiti derivanti dal pagamento degli oneri equivalenti ai parcheggi P di cui sopra, viene utilizzato mediante appositi programmi poliennali i quali, nel rispetto delle esigenze prioritarie riconosciute sul territorio prevedono il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio P, nonché l'adeguamento delle altre opere di urbanizzazione primaria complementari, con criteri di omogeneità e di equilibrio, tenendo conto delle necessità dei diversi ambiti, anche derivanti dai casi specifici delle monetizzazioni che vi si sono verificate.

CAPO 5 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGI

Art. 5.1 - Garanzie e modalità di versamento in riferimento ad interventi edilizi assoggettati al regime di Permesso di Costruire

1 - All'avente titolo al rilascio del Permesso di Costruire viene inviata per raccomandata a.r. la determinazione di rilascio del Permesso di Costruire. Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della determinazione, il titolare (o suo delegato, con delega scritta) deve presentarsi per il ritiro del Permesso di Costruire.

2 - Nell'atto di determinazione di rilascio del Permesso di Costruire, viene determinato il contributo di costruzione e l'onere equivalente di monetizzazione della dotazione di parcheggio dovuti, con le seguenti modalità di versamento:

a. IN UNICA SOLUZIONE, da effettuarsi entro e non oltre 60 GIORNI dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione, e comunque al momento del ritiro del provvedimento.

b. RATEIZZATO:

- 1^ rata pari al 50% dell'intero importo, da effettuarsi entro e non oltre 60 GIORNI dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione, e comunque al ritiro del provvedimento;

- il restante 50% dell'intero importo in due rate:

- 2^ rata pari al 25,00% dell'intero importo, alla comunicazione di inizio lavori (entro 12 mesi dalla data del rilascio);

- 3^ rata pari al 25,00% dell'intero importo, alla comunicazione di fine lavori (entro 36 mesi dalla data del rilascio)

3 - Il versamento del contributo di costruzione deve essere effettuato su c/c postale n. 14560296 intestato a Comune di Podenzano – Servizio Tesoreria, causale "Oneri concessori P. di C. n. _____" (tenuto conto delle indicazioni di cui più sopra nel caso di rateizzazione). Il pagamento può essere effettuato anche mediante bonifico sempre sullo stesso c/c postale di cui sopra il cui Codice IBAN è IT45 N076 0112 6000 0001 4560 296 (tenuto conto delle indicazioni di cui più sopra nel caso di rateizzazione).

4 - Per il ritiro del Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità di pagare il contributo di costruzione in un'unica soluzione, i titolari sono tenuti qualora intendano effettuare il pagamento rateale, a presentare al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire opportuna fidejussione bancaria.

5 - La fidejussione bancaria dovrà riguardare l'importo delle rate degli oneri concessori non versato al momento del ritiro Permesso di Costruire e dovrà avere scadenza alla fine lavori.

6 - Tale fidejussione, deve contenere la CLAUSOLA che ne prevede lo svincolo solo quando il Comune, mediante lettera del Dirigente Responsabile del Settore, avrà attestato l'avvenuto pagamento dell'intero importo dovuto.

7 - Non vengono accettate fidejussioni prive della suddetta clausola.

8 - Le procedure relative al rilascio del Permesso di costruire sono disciplinate dal Titolo 1 Capo 2 del RUE.

Art. 5.2 - Garanzie e modalità di versamento in riferimento ad interventi edilizi assoggettati al regime di Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1 - L'avente titolo alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, correda la stessa con la seguente documentazione:

ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, pari ad €. 51,65 (come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____);

ricevuta di versamento del contributo di costruzione dovuto in unica soluzione.

2 - Il versamento del contributo di costruzione deve essere effettuato su c/c postale n. 14560296 intestato a Comune di Podenzano – Servizio Tesoreria, causale "Oneri concessori S.C.I.A. n. _____". Il pagamento può essere effettuato anche mediante bonifico sempre sullo stesso c/c postale di cui sopra il cui Codice IBAN è IT45 N076 0112 6000 0001 4560 296.

3 - Le procedure relative alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono disciplinate dal dal Titolo 1 Capo 2 del RUE.

Art. 5.3 – Sanzioni

1 - Le sanzioni pecuniarie in caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione ed onere monetario di conversione della dotazione di parcheggio, sono disciplinate dall'art. 42 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), come modificato dall'art.27, comma 17, della Legge 448/2001 (Legge Finanziaria per il 2002).

2 - Il mancato pagamento del contributo di costruzione nei termini comporta:

- l'escussione della fidejussione, in caso di pagamento rateale;
- l'applicazione delle sanzioni, a carico del titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di inizio attività, così determinate:
- l'aumento del contributo in misura pari al 10% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 GIORNI successivi alla data di scadenza;
- l'aumento del contributo in misura pari al 20% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei 180 GIORNI successivi alla data di scadenza;
- l'aumento del contributo in misura pari al 40% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei 240 GIORNI successivi alla data di scadenza.

3 - Il mancato pagamento delle sanzioni comporta, a carico dei titolari, l'attivazione delle procedure volte alla riscossione coattiva.

Art. 5.4 - Rateizzazione di sanzioni Pecuniarie

1 - Il pagamento di sanzioni pecuniarie, comminate ai sensi della L.R. 23/2004 o DPR 380/01 per opere edilizie eseguite in assenza di titolo, può essere rateizzato, sulla base di motivata richiesta ed a discrezione del Dirigente del Settore, al tasso Euribor (a tre mesi e rilevato il giorno di protocollazione della richiesta della rateizzazione) maggiorato del 2%.

La rateizzazione non potrà essere superiore a dodici mesi.

CAPO 6 - ADEMPIMENTI OBBLIGATORI

Art. 6.1 - Documentazione obbligatoria

1 - Lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Podenzano provvederà a fornire i Moduli per la determinazione del Contributo di costruzione e l'onere monetario equivalente di conversione delle dotazioni di parcheggio.

2 - I Moduli dovranno essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti, obbligatoriamente, dal Tecnico progettista, il quale si assume con ciò ogni responsabilità relativa.

Art. 6.2 - Adempimenti comunali e loro termini

1 - Entro il 31 marzo di ogni anno i Comuni approvano una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della Legge 10/77.

Nei Comuni obbligati alla formulazione dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 10/77 le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei programmi pluriennali stessi.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

Art. 6.3 - Abbreviazioni e significati delle Tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione

- CU = carico urbanistico
- Aumento di CU = sono i casi previsti dall'art. 28, comma 1 della L.R. n° 31/2002;
- Ambiti territoriali = corrispondono agli Ambiti territoriali in cui risulta suddiviso il territorio comunale, in applicazione della L.R. n° 20/2000 e succ. modif. e integraz.;
- D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- S = Contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
- Modelli allegati al Regolamento per la determinazione del Contributo di costruzione:
- Modello 1 Calcolo del contributo relativo al c.c. per l'edilizia residenziale (NUOVI EDIFICI O AMPLIAMENTI).
- Modello 2 Tabella per la determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione.
- Modello 3 Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti (RESIDENZIALI E NON).