

## RELAZIONE

### REGOLAMENTAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

- **Premessa.**

La Legge Regionale 65/2014 dispone che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del “carico urbanistico” 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’art.183, della legge regionale 65/2014 stabilisce che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a :

- **permesso di costruire** corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo di costruzione per:
  - a) interventi di cui all’art.135 comma 2 lett.b) (manutenzione straordinaria) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
  - b) interventi di cui all’art. 135 comma 2 lett.d) (ristrutturazione edilizia conservativa) e lett. e) (interventi pertinenziali);
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione per:
  - a) Interventi di cui all’art. 136 comma 2 lett. a) (manutenzione straordinaria ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
  - b) Interventi di cui all’art. 136 comma 2 lett.g) (modifiche interne) comportanti il mutamento della destinazione d’uso;
- **Mutamenti di destinazione d’uso senza opere** contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Le tabelle parametriche, per la determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della percentuale del costo di costruzione sono state pubblicate in allegato alla legge Regionale 1/05.

La Legge regionale 65/2014 all’art.250 ha disposto che “*fino all’approvazione delle deliberazioni di cui all’art.184, comma 5, e di cui all’art. 185 comma 4, si applicano le tabelle A1, A2, A3, A4, A5, B, C e D indicate alla L.R. 1/2005*”.

Le suddette tabelle, **denominate A1, A2, A2S, A3, A4**, definiscono l’incidenza dei costi medi regionali riferiti ad unità di utenza differenziate secondo i tipi di intervento:

- Residenziale (Tabella A1),
- industriale/artigianale/annessi agricoli (Tabella A2),
- industriale/artigianale speciale (Tabella A2s),
- commerciale, direzionale, turistico (Tabella A3)
- centri commerciali all’ingrosso (Tabella A4).

La tabella relativa alle categorie speciali A2S è riferita agli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico.

La tabella A5 indica l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria distinti per ogni tipo di opere.

Si rileva comunque che i costi medi riportati nelle suddette tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessionari.

Dalla tabella B, allegata alla L.R.T. 01/2005 si rileva il parametro relativo al Comune, di Follonica, in base ai quale è possibile determinare il coefficiente moltiplicativo.

Applicando il coefficiente specifico indicato per il Comune nella tabella B, ai valori medi regionali di cui alla tabella A, si determina le'incidenzae delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tabella C definisce i coefficienti relativi ai parametri da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui determinazione spetta al Comune per il proprio territorio, risulta moltiplicando i valori di cui alla tabella A per il coefficiente moltiplicativo assegnato nella tabella B ed applicando il risultato così ottenuto, i coefficienti indicati nella tabella C.

La tabella D stabilisce la quota di contributo afferente al costo di costruzione.

## **1. Riferimenti all'art. 191 della L.R.T. 65/14.**

Ai sensi dell'art. 191 della L.R.T. 65/14 l'Amm.ne Comunale può determinare per le diverse parti del territorio l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- 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; garantendo la differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anziché quelli di nuova costruzione.
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale. Dando conto in modo esplicito dell'incidenza dei singoli fattori, le variazioni possono comportare al massimo un aumento pari al novanta per cento dei valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali.

## **2. Necessità di differenziare i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune rispetto ai costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali e valutazione della entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, (previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali e dalla programmazione urbanistica).**

Nell'ambito delle destinazioni residenziali sono proposte alcune variazioni delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri concessori, in aumento rispetto al valore medio regionale e riferite, con percentuali diverse, a tre ambiti diversi del territorio comunale.

Gli ambiti sono:

- a) Pratoranieri;
- b) Campi Alti;
- c) San Luigi;

Tali ambiti, per facilità di lettura, sono stati rappresentati integrando la Tav. 2 del Regolamento Urbanistico. La necessità di tale variazione deriva essenzialmente:

- a) dalle diverse funzioni urbanistiche che questi luoghi svolgono;
- b) dalla valutazione delle opere di urbanizzazioni programmate;
- c) consistenza dello stato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- d) sistema di valutazione della tecnica perequativa così come definitivamente approvata nel Regolamento Urbanistico Comunale con DCC 30/2011

**Pratoranieri.** E' l'ambito ove sono concentrate le più estese attività turistico ricettive (villaggi, campeggi, alberghi). Il quadro conoscitivo elaborato per la formazione degli strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) ha rilevato, nel periodo estivo, la più alta concentrazione delle presenze turistiche di tutto il sistema economico locale costituito dalle colline metallifere. Negli anni precedenti, per rispondere all'alta concentrazione di presenze del periodo estivo sono state già realizzate importanti opere infrastrutturali (Viale Don S. Leone e i parcheggi) si è provveduto alla messa in sicurezza dal rischio idraulico attraverso la realizzazione di una nuova cassa di laminazione (Cassa di regimazione lato Villaggio Svizzero), sono state realizzate modifiche agli impianti di approvvigionamento idrico (variazione al collegamento

attività di Piombino) e fognario.

Oltre quanto già fatto, sono in programmazione nuove importanti opere di urbanizzazione. In particolare:

- a) ampliare ed adeguare il sistema della sosta in prossimità della intersezione fra Via Isole Eolie e il nuovo viale Don S.Leone;
- b) adeguare la viabilità e il sistema della sosta per far fronte all'ampliamento dei posti barca sul fosso Cervia;
- c) dovrà essere completato il sistema della ciclabilità lungo il viale Italia;
- d) a seguito della pedonalizzazione del Viale Italia, realizzare un nuovo tratto infrastrutturale con nuova rotatoria;

**Campi Alti.** E' un ambito esclusivamente residenziale. In forza della precedente pianificazione sono stati progettati e realizzati compatti costituiti da villette mono/bi familiare o a schiera. Il percorso della linea ferroviaria separa l'ambito dal resto della città, ove di fatto sono presenti i servizi. I progetti programmati prevedono di ampliare e completare il sistema delle piste ciclabili e di realizzare un nuovo sottopasso ciclo/pedonale in grado di collegare direttamente tutto l'ambito con il resto della città.

**San Luigi e Corti Nuove.** E' un ambito prevalentemente residenziale con alta presenza di strutture commerciali. I progetti programmati prevedono l'adeguamento alla viabilità e la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria, in grado di "scaricare" il flusso attualmente presente lungo la via Massetana. Sarà necessario realizzare anche nuovi parcheggi e nuove intersezioni stradali oltre ad adeguare quelle esistenti.

### **3. La necessità di differenziare fra tipologie degli interventi di recupero.**

Per le destinazioni residenziali, rispetto ai valori medi regionali, non sono state applicate variazioni percentuali per le opere riferite agli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente. Ciò deriva dalla necessità di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle tabelle è inserita anche la possibilità, per tutte le tipologie di intervento di usufruire di un abbattimento del costo degli oneri concessori pari almeno al 15% a seguito di applicazioni di sistemi di edilizia bioclimatica ed i risparmio energetico, come riportati all'art.18 del Regolamento Urbanistico.

### **4. La necessità di differenziare in merito alle destinazioni d'uso.**

Le diverse destinazioni d'uso (residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico/ricettivo) comportano conseguenzialmente un diverso "carico urbanistico" nel territorio comunale.

Pertanto, in applicazione di quanto specificato nella presente relazione è stato stabilito che, nel caso di interventi con destinazione residenziale:

- a) per l'intero territorio comunale, ad esclusione degli ambiti di Pratoranieri, San Luigi e Campi Alti, sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali senza applicazione di alcuna variazione percentuale;
- b) nella ristrutturazione edilizia sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova costruzione:

- a) per l'ambito di Pratoranieri, aumento del 50% dei valori medi regionali;
- b) per l'ambito di Campi Alti, aumento del 40% dei valori medi regionali;
- c) per l'ambito di San Luigi, aumento del 20% dei valori medi regionali.

Con finalità di incentivare il sistema produttivo, per gli interventi di insediamenti artigianali e industriali

compreso le categorie speciali, per l'intero territorio comunale, abbattimento del 40% dei valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali.

Per gli interventi per insediamenti turistici, commerciali e direzionali sono confermati per l'intero territorio comunale i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;

## **5. Quadro conoscitivo dello stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.**

Di seguito sono illustrate le situazioni, inerenti la consistenza attuale delle opere di urbanizzazione, distinte nelle seguenti categorie:

### *a. Regimazione delle acque piovane*

Escluso le zone di recente urbanizzazione, esistono grosse difficoltà per la raccolta delle acque piovane. Nelle vecchie zone della città, laddove non esiste il doppio collettore fognario (bianche e nere separate), si è da sempre preferito far ruscellare le acque verso il mare o verso la campagna o verso aree non pavimentate, per non caricare troppo i collettori misti che portavano i liquami al depuratore. Questa situazione, aggravata dal fatto che esistono sempre meno zone a verde dove le acque possono essere incanalate, ha portato ad avere sempre più zone allagate in caso di pioggia.

### *b. Tappeti di usura*

Lo strato superficiale della pavimentazione bituminosa si usura con il tempo e necessita di una manutenzione periodica. La quasi totalità della superficie delle strade presenta un evidente invecchiamento dei manti di usura.

Nelle situazioni meno gravi, lo strato superficiale ha completamente perso la ruvidità, perciò può aumentare lo stato di pericolo, specialmente nei momenti intensi e improvvisi di pioggia.

In altri casi è presente un'evidente fessurazione che si estende anche nello strato sottostante, tutto ciò è causato dall'invecchiamento del legante bituminoso che ha perso la sua naturale elasticità e non reagisce più alle variazioni della temperatura, ne deriva che si creano fessurazioni che si riempiono di acqua piovana; il transito dei mezzi provoca poi il distaccamento dell'intero strato fessurato dalla sottostante base di collegamento, addirittura fino alla massicciata.

In alcune zone manca completamente il manto di usura, caso che comporta un invecchiamento ancora più precoce.

### *c. Sottofondo stradale*

Il sottofondo stradale (si tratta di una vera e propria fondazione), è dimensionato in base al transito previsto per quella specifica strada; per strade a basso transito lo spessore indicativo è di circa 25/30 cm, per strade con traffico pesante e/o frequente lo spessore deve essere almeno di 45 cm. L'insufficiente spessore del sottofondo provoca rigonfiamenti, avallamenti puntuali e/o diffusi. In tali casi per ripristinare il sottofondo è obbligatorio un intervento più complesso e oneroso sia in termini economici, di tempo, di disagio per il transito.

Strade progettate per servire una zona residenziale sono diventate strade di collegamento per interi quartieri e sono martoriata sia dal transito di autocarri che servono i numerosi cantieri edili del nuovo comparto sia dal successivo transito.

### *d. Terreni con scarsa capacità portante*

In alcune zone, in forza delle pianificazioni degli anni 70 e 80, si è edificato su zone paludose, non tenendo conto delle quote della falda naturale (su via Lago di Bracciano nel mese di giugno abbiamo verificato che la falda è appena a 80/90 cm dalla quota della pavimentazione; le vie Lago di Trasimeno e Bolsena sono addirittura a quota più bassa della via Lago di Bracciano).

Questo è il motivo principale che provoca, in caso di pioggia, allagamenti e disagi all'intera zona di Salciaina. Inoltre, in caso di precipitazioni meteoriche eccezionali contestuali alla presenza di mare molto mosso con marea sfavorevole, il canale, raggiunge facilmente la quota della pavimentazione stradale. Certamente questa continua presenza di acqua per tutto il periodo invernale a quota del cassonetto della strada, aggravata dal fatto che specialmente Via Lago di Bracciano è diventata un arteria importante perché incanala tutto il traffico proveniente dalla Statale delle Collacchie, rende instabile il corpo stradale.

### *e. Radici di piante*

La presenza di numerosi pini crea ulteriori problemi alle strade. Infatti, la naturale predisposizione del pino a ramificarsi nella zona compresa tra la pavimentazione e la massicciata provoca grossi rigonfiamenti che, anche se eliminati, si ripresentano con una certa periodicità. Ci sono ancora molte aree che avrebbero necessità di intervento per migliorare la circolazione dei pedoni e dei veicoli.

### *f. Impianti e sottoservizi*

Le strade e i marciapiedi, presentano interferenze consistenti con i sottoservizi, quali allacciamenti fognari, allacci gas rete ENEL, rete Telecom, realizzati negli anni precedenti. La normativa prevede che il concessionario rimane unico responsabile dei lavori su suolo

pubblico, e in forza di ciò, l'Amministrazione, intima la necessità di intervento per il ripristino e l'esecuzione a regola d'arte delle opere, tutte le volte che il concessionario interviene senza preoccuparsi del corretto ripristino delle aree. Negli ultimi anni si è verificato una sempre maggiore sensibilizzazione da parte dei cittadini, che in più occasioni, hanno segnalato la necessità di intervento per migliorare il rifacimento della strada e il collegamento con i sottoservizi. E' utile sottolineare che, nel corso degli anni sono stati rilevati, durante normali sopralluoghi e controlli, numerosi casi in cui non è stata presentata alcuna richiesta oppure i ripristini effettuati non corrispondono alle prescrizioni delle autorizzazioni. Per questo motivo, le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a ulteriori e nuove verifiche già nella fase progettuale, al fine di evitare quanto più è possibile l'interferenza fra i vari sottoservizi e facilitare le condizioni di intervento in caso di guasti. I nuovi sistemi individuati, sono sicuramente più onerosi inizialmente ma costituiscono maggior vantaggio nel tempo, in quanto possono aiutare a limitare l'intervento diretto su strade e marciapiedi.

*g. viabilità pedonale – marciapiedi e camminamenti*

Escluso le zone urbanizzate recentemente, i marciapiedi della città consolidata necessitano di interventi continui di manutenzione. Uno dei principali problemi è la presenza di marciapiedi pavimentati con mattonelle di cemento pressato, con basso grado di resistenza all'usura. Queste mattonelle, sono soggette a rottura specialmente in corrispondenza dei passi carrai e in tutte quelle zone di "sosta selvaggia" degli automezzi. Le pavimentazioni in tale materiale sono normalmente impiegate per i ripristini, specialmente nelle zone centrali; tale scelta è dettata unicamente per mantenere uniformità del materiale impiegato nell'intervento di ripristino con quello esistente nelle zone adiacenti, anche i marciapiedi in mattonelle di grès rosso presentano le stesse problematiche.

I marciapiedi che danno meno problemi sono quelli in conglomerato bituminoso poiché la pavimentazione è facilmente raccordabile nelle zone degli accessi, non è scivolosa, è di facile manutenzione, è abbastanza resistente.

*h. Passi Carrabili*

Esistono moltissimi passi carrabili, regolarmente concessionati negli anni passati, che non rispondono più alle norme attuali di sicurezza per l'accesso a fondi e garage. Sono state registrate situazioni in cui le rampe delle autorimesse interrate, si raccordano alla quota della zanella stradale, creando scalini o dislivelli. In questi casi, l'Amministrazione deve intervenire per garantire un elevato grado di sicurezza.

*i. Lucernari*

Specialmente nella zona centrale abbiamo numerosi lucernari e grigliati di areazione degli scannafossi o garage interrati che interessano in parte o del tutto i marciapiedi. Questi manufatti molto spesso non sono in sicurezza e spesso sono richiesti interventi per la loro manutenzione.

*l. Chiusini di pozzetti*

Nei marciapiedi e qualche volta anche nelle strade, vi sono pozzetti di ispezione fognatura e altro non di proprietà dell'Amministrazione. Le coperture dei pozzetti di ispezione fognatura e alloggiamento dei sifoni, sono per la maggiore parte fatti in cemento. Basta aver fatto un semplice intervento di manutenzione e pulizia che il chiusino è in parte danneggiato e diventa pericoloso. Alcune denunce per cadute su pozzetti rotti, riguardano proprio questi chiusini.

La normativa europea EN124, prescrive che tutte le coperture dei pozzetti rispettino certe caratteristiche. Lo stesso Regolamento Comunale per la manomissione di suolo pubblico prescrive che le coperture dei pozzetti devono essere in ghisa con caratteristiche dettate dalla normativa europea sopracitata.

## 6. Conclusioni.

Sulla base delle considerazioni precedenti, sono state determinate per le diverse parti del territorio l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in funzione dei fattori di seguito riassunti:

### 6.1. TABELLA A1 INTERVENTI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Euro/mc)

Per interventi di insediamenti residenziali è stabilito quanto segue:

- a) per interventi di ristrutturazione edilizia sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;
- b) per l'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di Pratoranieri, San Luigi e Campi Alti, sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali senza applicazione di alcuna variazione percentuale.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova costruzione:

- c) Per l'ambito di Pratoranieri, aumento del 50% dei valori medi regionali.
- d) Per l'ambito di Campi Altì aumento del 40% dei valori medi regionali.
- e) Per l'ambito di San Luigi e Corti Nuove, aumento del 20% dei valori medi regionali.

#### **6.2. TABELLA A2 – TABELLA A2S: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI/Annessi Agricoli E INDUSTRIALI E CATEGORIE SPECIALI. (Euro/mq)**

Per gli interventi di insediamenti artigianali e industriali compreso le categorie speciali, per l'intero territorio comunale, abbattimento del 40% dei valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali.

Gli eventuali interventi che comportano modifica della destinazione o della funzione dell'uso dei nuovi fabbricati artigianali concessionati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (13 luglio 2011), sono computati con i valori parametrici della sostituzione edilizia della Tabella A3.

#### **6.3. TABELLA A3: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI (Euro/mc)**

Per gli interventi relativi a insediamenti turistici, commerciali e direzionali sono confermati per l'intero territorio comunale i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale.

#### **6.4. TABELLA A4: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO (Euro/mc)**

Per gli interventi per insediamenti commerciali all'ingrosso sono confermati per l'intero territorio comunale i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale.;

**NORME PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI  
COSTRUZIONE L.R.T. 1/05**

## PARTE A

### **ART. 1 “ VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE ”.**

1. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire.
2. In alternativa al pagamento immediato (che deve avvenire entro 30 gg dalla data di comunicazione di avvenuto rilascio, in unica soluzione) dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione, lo stesso potrà essere corrisposto in forma **rateizzata**, a condizione che il totale del contributo dovuto (urbanizzazione e costo di costruzione) sia superiore ad Euro **1.550,00**.

In tal caso le modalità e scadenze dei pagamenti sono i seguenti:

- 1/3 all'atto del ritiro del permesso
- 1/3 allo scadere del 180° giorno dalla data di rilascio del permesso
- 1/3 allo scadere del 360° giorno dalla data di rilascio del permesso

Nel caso in cui l'importo del contributo dovuto (oneri e costo di costruzione) superi i 100.000 Euro, potrà essere previsto, su richiesta dell'interessato, il pagamento rateizzato in numero di 5 rate.

In tal caso le modalità e scadenze dei pagamenti sono le seguenti:

- 1/5 all'atto del ritiro della concessione;
- 1/5 allo scadere del 180° giorno dalla data di rilascio del permesso.
- 1/5 allo scadere del 360° giorno dalla data di rilascio del permesso.
- 1/5 allo scadere del 540° giorno dalla data di rilascio del permesso.
- 1/5 allo scadere del 720° giorno dalla data di rilascio del permesso.

La quota di contributo deve essere comunque saldata non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, a prescindere dai termini previsti dalla rateizzazione.

3. Il **costo di costruzione** relativo al rilascio dei permessi di costruire, è calcolato per i nuovi edifici una volta ogni cinque anni con un'apposita determinazione da parte della Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Nelle more di tale determinazione Regionale, è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

4. Nella ipotesi di **rateizzazione** degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il **concessionario**, il titolare del permesso, a garanzia delle obbligazioni contratte con il comune, dovrà presentare idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione rilasciata da Compagnia Assicuratrice o Istituto di Credito. La garanzia fideiussoria dovrà garantire il pagamento di un importo pari alle rate ancora da corrispondere maggiorate del 40% (quaranta per cento) a titolo di sanzioni per ritardato od omesso pagamento, da parte del debitore principale, ai sensi dell'art. 192 l.r. 65/2014 e s.m.i., e consentire l'escusione immediata e diretta per ciascuna rata, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

5. Il richiedente del permesso di Costruire soggetto ad onerosità che scelga la forma rateizzata è tenuto a presentare al Comune, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuto rilascio, domanda di rateizzazione in bollo corredata dell'attestazione del versamento della prima rata di 1/3 dell'importo dovuto (oppure 1/5 nel caso di rateizzazione in 5 rate) e di idonea fidejussione assicurativa o bancaria (in forma

cartacea in originale, o sottoscritta con firma digitale, sia dal garante che dal contraente), rilasciata da Istituto autorizzato, a copertura dell'importo restante aumentato del 40% e con validità fino a 14 mesi (oppure 26 mesi nel caso di rateizzazione in 5 rate) dalla data di rilascio del la permesso di costruire.

Tale polizza o fidejussione dovrà garantire l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata e consentire al Comune di ottenere dalla Società, senza che la stessa goda del beneficio della preventiva escussione del contraente, il pagamento degli importi dovuti entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, senza in tal caso dar luogo alla applicazione delle sanzioni. La domanda di rateizzazione dovrà essere accolta mediante autorizzazione del Dirigente o del Funzionario Incaricato che dovrà verificare entro il termine di 30 gg. la validità dell'atto di garanzia presentato. L'atto fornito in garanzia resterà depositato nella documentazione della pratica edilizia e, ad avvenuto pagamento di tutti gli importi dovuti, sarà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza.

Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:

- Istituti di credito
- Compagnie Assicurative
- Intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993;
- Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, all'apposita sezione "abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai sensi dell'art. 11 del D. M. 29/2009" che siano in possesso in via continuativa dei seguenti requisiti:
  1. Natura giuridica di Società per Azioni;
  2. Oggetto sociale che prevede espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico;
  3. Capitale sociale versato non inferiore ad € 1.500.000 (detenuto in forma liquida o investito in titoli prontamente liquidabili ai sensi delle disposizioni vigenti; cfr. art. 11 D. M. 29/2009) e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori ad € 2.500.000.

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. **Confidi** ex art. 155) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire l'accesso delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti nel settore finanziario (art. 13, comma 1 del D. L. 269/2003 conv. nella L. 326/2003) nonché attività connesse e strumentali e che a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico, nonché l'esercizio delle altre attività riservate agli intermediari finanziari.

Nella garanzia finanziaria dovranno essere riportate le seguenti clausole:

- Riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 CC e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 CC.
- Essere intestata al titolare della Pratica Edilizia.
- Essere irrevocabile senza il consenso del Comune.
- Essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune.
- Prevedere la clausola che il foro competente è quello nella cui giurisdizione rientra il comune garantito.
- La rata scaduta dovrà essere esecutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune.

- Qualora il garante non provveda al pagamento entro i trenta giorni dalla richiesta da parte del comune, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.192 comma 1 della L.R. 65/14 e s.m.i.. e si procederà tramite ingiunzione di pagamento ai sensi del R. D. n. 639/1910.
- In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune.
- Qualora rilasciata da istituti con sede in paesi stranieri deve essere previsto che tutte le comunicazioni devono avvenire in lingua italiana e che il foro competente deve essere quello nella cui giurisdizione rientra il comune garantito.
- Non devono essere previste clausole che impongono all'amministrazione comunale termini restrittivi, condizioni, limitazioni o decadenze di qualsiasi genere per l'attivazione e l'efficacia della garanzia prestata.

In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, potranno comportare la mancata accettazione e la conseguente richiesta di pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

**6.** In alternativa al pagamento del contributo afferente al permesso di costruire, il concessionario può altresì obbligarsi, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità e le procedure da determinarsi in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale.

**7.** In merito agli interventi di **Edilizia abitativa convenzionata**, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, si applicano le norme dell'art. 186 della L.R.65/2014, che prevedono la riduzione del contributo alla sola quota della primaria e secondaria qualora il concessionario 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 187 della LRT 65/2014.

**8.** Il mancato versamento nei termini di legge del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni di legge. Nel caso di pagamento rateizzato tali sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate o di eventuali conguagli richiesti. Decorso inutilmente il termine, di legge, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

## **ART. 2 “VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ LAVORATIVA (S.C.I.A.).**

**1.** Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, nel caso di S.C.I.A., ovvero in caso di pratiche edilizie soggette a deposito o per le comunicazioni asseverate, nei casi dovuti, è corrisposto al momento della presentazione della stessa. Il Contributo di cui sopra è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione. Il contributo può essere rateizzato secondo le modalità di seguito specificate.

**2.** In alternativa al pagamento immediato, in unica soluzione, dell'importo dovuto è ammesso il pagamento in **forma rateizzata** a condizione che il totale del contributo dovuto (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) sia superiore ad € 1.550,00. In tal caso le modalità e scadenze dei pagamenti sono i seguenti:

- 1/3 contestualmente alla presentazione;
- 1/3 allo scadere del 180° giorno successivo alla presentazione;
- 1/3 allo scadere del 360° giorno successivo alla presentazione;

**3.** Nella ipotesi di rateizzazione di cui sopra, il richiedente, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, dovrà presentare, contestualmente alla presentazione della pratica edilizia idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione rilasciata da Istituto di Credito o Compagnia Assicuratrice debitamente autorizzati all'esercizio del ramo cauzioni secondo quanto disposto al precedente art.1.

**4.** La garanzia fideiussoria dovrà garantire il pagamento di tutte le rate e deve possedere analoghe caratteristiche e i contenuti descritti nel precedente art.1.

**5.** In alternativa al pagamento del contributo afferente la S.C.I.A. il titolare, può altresì obbligarsi, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità e le procedure da determinarsi in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale. Nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, qualora si opti per il pagamento rateizzato, la prima rata deve essere corrisposta entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.

## PARTE B

### **ART. 3 “TABELLE PARAMETRICHE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE”.**

1. I costi medi comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i tipi di intervento residenziale, commerciale, turistico, direzionale, artigianale, industriale e commerciale all’ingrosso, sono stati ottenuti moltiplicando i valori di cui alle **tabelle A1, (a, b), A2 (a, b), A3 (a ,b), A4 (a, b)** allegate alla Legge Regionale 1/05, per il coefficiente **1.334** del Comune di Follonica.
2. La Giunta Regionale, provvede ad aggiornare ogni cinque anni dette tabelle.
3. Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui al punto precedente, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell’indice dei prezzi al consumo, determinate dall’ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell’anno precedente.
4. Gli aggiornamenti di cui ai punti precedenti si applicano senza ulteriori atti alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1 gennaio dell’anno seguente.
5. Di seguito si riportano le tabelle aggiornate con il coefficiente specifico 1.334 del Comune di Follonica.

**TABELLA A/1**

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di **insediamenti residenziali, nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.**

URBANIZZAZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE INIZIALE	ADEGUAMENTO ISTAT AL AGOSTO 2011	VALORE BASE REGIONALE
a) Urbanizzazione primaria	€ per mc.	€ 11,64	€ 15,76	€ 15,76
b) Urbanizzazione secondaria	€ per mc.	€ 35,17	€ 47,62	€ 47,62
Total	€ per mc.	€ 46,81	€ 63,38	€ 63,38

**TABELLA A/2**

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di tipo **industriale e artigianale e per annessi agricoli**.

<b>URBANIZZAZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>VALORE INIZIALE</b>	<b>ADEGUAMENTO ISTAT AL AGOSTO 2011</b>	<b>VALORE BASE REGIONALE</b>
a) Urbanizzazione primaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 15,57	€ 21,08	€ 21,08
b) Urbanizzazione secondaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 14,77	€ 20,00	€ 20,00
Total	€/ mq superficie di calpestio	€ 30,34	€ 41,08	€ 41,08

**TABELLA A2S CATEGORIE SPECIALI**

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico.

<b>URBANIZZAZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>VALORE INIZIALE</b>	<b>ADEGUAMENTO ISTAT AL AGOSTO 2011</b>	<b>VALORE BASE REGIONALE</b>
a) Urbanizzazione primaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 17,22	€ 23,32	€ 23,32
b) Urbanizzazione secondaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 11,07	€ 14,99	€ 14,99
Total	€/ mq superficie di calpestio	€ 28,29	€ 38,31	€ 38,31

**TABELLA A/3**

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi **turistici, commerciali, e direzionali, nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.**

<b>URBANIZZAZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>VALORE INIZIALE</b>	<b>ADEGUAMENTO ISTAT AL AGOSTO 2011</b>	<b>VALORE BASE REGIONALE</b>
a) Urbanizzazione primaria	€ per mc.	€ 15,96	€ 21,61	€ 21,61
b) Urbanizzazione secondaria	€ per mc.	€ 8,08	€ 10,94	€ 10,94
Total	€ per mc.	€ 24,04	€ 32,55	€ 32,55

**TABELLA A/4**

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi relativi a **centri commerciali all'ingrosso**.

<b>URBANIZZAZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>VALORE INIZIALE</b>	<b>ADEGUAMENTO ISTAT AL AGOSTO 2011</b>	<b>VALORE BASE REGIONALE</b>
a) Urbanizzazione primaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 27,61	€ 37,38	€ 37,38
b) Urbanizzazione secondaria	€/ mq superficie di calpestio	€ 9,64	€ 13,05	€ 13,05
Total	€/ mq superficie di calpestio	€ 37,25	€ 50,44	€ 50,43

**TABELLA A/5**  
**Incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria**

<b>a) Asili nido e scuole materne</b>	20%	
<b>b) Scuole dell'obbligo</b>	47%	
<b>c) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi</b>	10%	
<b>d) Centri civici, sociali, attrezzature culturali e sanitarie</b>	9%	
<b>e) Mercati di quartiere e delegazioni comunali</b>	3%	
<b>f) Spazi pubblici a parco e per lo sport</b>	11%	
<b>TOTALE</b>		<b>100%</b>

## PARTE C - TABELLA C1

**TABELLA C 1**  
Parametri da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni primaria e secondaria

Interventi	parametri		A1	A2	A2S	A3	A4
1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia	0,30	1^	4,73	6,32	7,00	6,48	11,21
		2^	14,29	6,00	4,50	3,28	3,92
		<b>TOT.</b>	<b>19,02</b>	<b>12,32</b>	<b>11,50</b>	<b>9,76</b>	<b>15,13</b>
2) Interventi di sostituzione edilizia	0,80	1^	12,60	16,86	18,66	17,29	29,90
		2^	38,10	16,00	11,99	8,75	10,44
		<b>TOT.</b>	<b>50,70</b>	<b>32,86</b>	<b>30,65</b>	<b>26,04</b>	<b>40,34</b>
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione	1,00	1^	15,76	21,08	23,32	21,61	37,38
		2^	47,62	20,00	14,99	10,94	13,05
		<b>TOT.</b>	<b>63,38</b>	<b>41,08</b>	<b>38,31</b>	<b>32,55</b>	<b>50,43</b>
4) Interventi di nuova edificazione : con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq.	1,20	1^	18,91	25,30	27,98	25,93	44,86
		2^	57,14	24,00	17,99	13,13	15,66
		<b>TOT.</b>	<b>76,05</b>	<b>49,30</b>	<b>45,97</b>	<b>39,06</b>	<b>60,52</b>
5) Interventi di nuova edificazione : con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	1,00	1^	15,76	21,08	23,32	21,61	37,38
		2^	47,62	20,00	14,99	10,94	13,05
		<b>TOT.</b>	<b>63,38</b>	<b>41,08</b>	<b>38,31</b>	<b>32,55</b>	<b>50,43</b>
6) Interventi di nuova edificazione : con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq	0,90	1^	14,18	18,97	20,99	19,45	33,64
		2^	42,86	18,00	13,49	9,85	11,75
		<b>TOT</b>	<b>57,04</b>	<b>36,97</b>	<b>34,48</b>	<b>29,30</b>	<b>45,39</b>

**N.B.** per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art.135, comma 2, lett. e), della L.R.T.65/14, si applicano i parametri di cui al **punto 3**.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%

## PARTE D

### Art.4. Determinazione del costo di costruzione nei casi di interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente:

L'importo relativo al costo di costruzione nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere calcolato in base:

#### EDIFICI RESIDENZIALI

Per interventi di ristrutturazione conservativa, il contributo è calcolato nella percentuale indicata nella TABELLA B, da un minimo dell'8% ad un massimo del 10% a seconda della superficie delle unità immobiliari interessate con le modalità indicate nel successivo art.5.

Per interventi di ristrutturazione ricostruttiva, di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica si applicano le stesse modalità previste per la nuova costruzione nel rispetto di quanto disposto dal DM. 10.05.1977.

#### EDIFICI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il contributo è calcolato sulla base del costo documentato da perizia tecnico estimativa in percentuale, da applicare pari al 6%, come indicato nel successivo art.6 -

#### EDIFICI ARTIGIANALI – INDUSTRIALI

Per le attività industriali e artigianali il contributo afferente il costo di costruzione, ai sensi dell' art. 189 c.1 della L.R.65/14 non è dovuto.

P.S. Si ricorda che, ove l'intervento comporti aumento del carico urbanistico, sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base alle relative tabelle:

- Residenziale –Tabella A/1.1
- Residenziale Pratoranieri- Tabella A/1.2
- Residenziale Campi Alti – Tabella A/1.3
- Residenziale San Luigi e Corti Nuove – Tabella A/1.4
- Artigianale- annessi agricoli- Tabella A/2
- Artigianale industriale speciale –Tabella A/2s
- Turistico Commerciale e Direzionale – Tabella A/3
- Commerciale all'ingrosso – Tabella A/4

### Art.5“Determinazione del contributo del costo di costruzione (artt. 3 e 6 legge 20/01/1977 n. 10) di fabbricati ad uso residenziale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti comportano il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Al fine di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite l'introduzione di semplificazioni procedurali, in riferimento al comma 5 dell'art. 185 della Legge Regionale 65/2014 che dispone “*Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale dell'importo relativo alle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune*” si dispone che il calcolo del contributo del costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione conservativa per gli edifici a destinazione residenziale, sia determinato utilizzando la porzione di superficie oggetto di intervento per l'importo previsto per le nuove costruzioni e l'applicazione delle quote percentuali di seguito indicate con la tabella B, da applicarsi secondo gli schemi esemplificativi allegati.

**TABELLA B****Abitazioni aventi superficie utile:**

- inferiore a mq 95 e accessori <= mq40	8%
- compreso fra mq 95 e mq 110 e accessori <= mq 45	8%
- compreso fra mq 110 e mq 130 e accessori <= mq 55	9%
- compreso fra mq 130 e mq 160 e accessori <= mq 55	9%
- superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	10%
- abitazioni aventi caratteristiche di lusso DM 2.8.1969	10%

1. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. Con gli stessi provvedimenti di cui al punto precedente la Giunta Regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui sopra, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
4. Nelle more delle determinazioni regionali, il Comune provvede autonomamente ed annualmente ad adeguare il contributo di cui sopra in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
5. Il parametro utilizzato per la determinazione del contributo relativo al Costo di Costruzione per nuovi edifici residenziali, determinato con Delib. C.C. n.57/11, è stato da ultimo aggiornato con Determina Dirigenziale n°209/15 secondo la variazione ISTAT ed è attualmente pari ad Euro /mq 239,13. Tale importo sarà aggiornato ogni anno secondo le variazioni dell'indice ISTAT.
6. Si riportano nell'Allegato A alcuni esempi di calcolo per la determinazione del contributo relativo al Costo di Costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa negli edifici residenziali.

7. Di seguito si riporta la **TABELLA D** riassuntiva delle percentuali stabiliti in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione:

<b>TABELLA D</b> <b>Percentuali del contributo del costo di costruzione (art.3 e 6, legge 20/01/1977 n 10)</b>		
<b>Caratteristiche tipologiche delle costruzioni</b>	<b>Comuni con coefficiente territoriale maggiore di 1,20</b>	<b>Note</b>
<b>Interventi</b>		
1) abitazioni aventi superficie utile: a) superiore a mq 160 e accessori maggiori o uguali a mq 60	10%	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
1) abitazioni aventi superficie utile: b) compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori minori o uguali a mq 55	9%	
1) abitazioni aventi superficie utile: c) compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori minori o uguali a mq 50	9%	
1) abitazioni aventi superficie utile: d) compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori minori o uguali mq 45	8%	
1) abitazioni aventi superficie utile: e) inferiore a mq 95 e accessori minori o uguali a mq 40	8%	
2) abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M.2/8/1969)	10%	

**Art. 6 “Determinazione del contributo del costo di costruzione relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e agricole.**

1.Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti con destinazione turistica, commerciale, direzionale, agricola, comportano il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione. Tale costo è determinato nella misura del 6% di quello documentato dalla perizia redatta dal progettista in

riferimento al costo di costruzione dell'edificio (dalla fondazione al tetto) con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio. Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da perziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere.

Nella perizia del progettista controfirmata dal richiedente e da allegarsi al progetto dovranno risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:

- Scavi, fondazioni, strutture opere murarie al grezzo;
- Opere di rifinimento (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari etc)
- Impianti.

La perizia viene acquisita agli atti a norma del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Dovrà contenere dichiarazione del rispetto dei costi secondo la valutazione del più recente Prezziario Lavori Pubblici pubblicato dalla Regione Toscana - Provincia di Grosseto, utilizzando quale riferimento in via sostitutiva, qualora si palesi la carenza di singole voci, il Bollettino degli Ingegneri a valere per l'anno solare in corso al momento del calcolo. Possono essere disposte verifiche a campione sulle perizie presentate ed in caso di difformità tra i prezzi dichiarati ed i prezzi effettivi, il Dirigente ne darà immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

## **Art. 7 “Reti di distribuzione”**

1. I costi riportati nelle tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinati per ogni insediamento di volta, in volta, in relazione all'entità della richiesta di utenze, ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessionari.

## **Art. 8 “Applicazione e aggiornamenti”.**

1. Gli importi di cui alle tabelle indicate al presente atto e relative alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano alle istanze presentate dalla data di adozione del presente atto e fino alla data del successivo aggiornamento, secondo le disposizioni regionali.

## **Art.9 Gratuità dei titoli abilitativi.**

Ai sensi dell'art. 188 della L.R.T. 65/14, i contributi previsti dall'art.183 della stessa LR non sono dovuti nei seguenti casi:

1. Per le opere da realizzare nelle zone agricole (interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni), ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), così come definito dalla normativa vigente, iscritto all'albo in forma non provvisoria.

I titoli abilitativi edilizi relativi agli stessi interventi, ma realizzati da imprenditori agricoli professionali iscritti presso l'albo ARTEA a titolo provvisorio, sono rilasciati a titolo gratuito nelle more dell'iscrizione a carattere definitivo. Nel caso in cui tale iscrizione non dovesse essere conseguita nei termini previsti dalla legge, il titolare è tenuto alla corresponsione dei contributi dovuti, calcolati al momento del rilascio del titolo abilitativo. A garanzia di tale impegno, il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione, da parte del

richiedente, di apposita polizza fidejussoria per un importo pari a quello dei contributi eventualmente dovuti che potrà essere escusa dal comune in caso di mancato pagamento del contributo.

2. 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 che, in questo caso, abbia stipulato convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico.

3. Per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.

4. Per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati destinate a pertinenza di singole unità immobiliari, che non potranno essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 comma 5 della Legge 122/89. A tal fine dovrà essere depositato specifico Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ove sia chiaramente previsto che in sede di vendita sarà costituito dagli acquirenti il predetto vincolo di pertinenzialità con i definitivi dati catastali individuativi della parte o parti oggetto di compravendita.

5. 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 13/1989.

Ai sensi dell'art. 188, secondo comma, della L.R.T. 65/14 la quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

1. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.
2. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari, così come definiti nell'Allegato A (Definizioni tecniche di riferimento) del Regolamento Regionale di unificazione dei parametri urbanistici di cui al DPGR.n.64/R/2013.
3. 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.
4. 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.

## **Art.10 Disposizioni speciali**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti comportano il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione e, quando dovuto, del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione:

- tali interventi, in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 65/2014, sono distinti tra: ristrutturazione conservativa; ristrutturazione ricostruttiva; sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sulla base di tale articolazione è introdotta rispetto alle tabelle vigenti la fattispecie relativa alla ristrutturazione ricostruttiva, graduando gli importi tra quelli previsti per la sostituzione edilizia e quelli previsti per la ristrutturazione conservativa. L'importo per gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva è da considerarsi pari al 50% di quanto previsto per gli interventi di sostituzione edilizia;

- gli interventi di ristrutturazione conservativa sono soggetti al pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora comportino incremento del carico urbanistico;
- in caso di incremento del carico urbanistico:
  - l'importo per gli interventi di manutenzione straordinaria (art.135 comma 2 lettera b e art.136 comma 2 lettera a) e lettera g) è pari a quanto previsto per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia conservativa;
  - l'importo per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere (art.135 comma 1 lettera b) è pari a quanto previsto per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia conservativa;

Nei nuovi edifici a destinazione residenziale, qualora vengano adottati requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità oltre i limiti obbligatori stabiliti dalla normativa di riferimento, la componente relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria è ridotta del 20%.

Ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nei TA (Tessuti a destinazione produttiva), che prevedano il cambio della destinazione d'uso da produttiva ad altre destinazioni tra quelle ammesse dalle norme vigenti dovrà essere utilizzato quale parametro per il calcolo del volume, il volume virtuale dell'unità immobiliare che si ottiene utilizzando la Superficie Utile Lorda per l'altezza virtuale Hv, in conformità a quanto indicato all'art.20 del DPGR 64/R (Vvui), che a tal riguardo fissa:

- *ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.*
- *ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.”*

Ciò vale anche per i successivi frazionamenti di edifici, ubicati nei suddetti TA, che abbiano precedentemente utilizzato il parametro dell'altezza virtuale per il cambio d'uso.

In caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alle tettoie e pensiline a servizio di edifici a destinazione produttiva, sono abbattuti del 40% rispetto a quanto dovuto per la realizzazione dei normali corpi di fabbrica.

Per le attività industriali e artigianali il contributo afferente il costo di costruzione, ai sensi dell' art. 189 c.1 della LRT.65/14 non è dovuto. Il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie utile lorda (Sul).

Il contributo sul costo di costruzione qualora relativo ad interventi di ristrutturazione realizzati su immobili abbandonati e non agibili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, nei limiti definiti dall'articolo 17, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sempre che i suddetti immobili non siano ricompresi nelle aree elencate negli artt. 3, 4 e 5, del Titolo I, Capo Secondo, del Regolamento Urbanistico, è ridotto di una quota pari al 20%. A tal fine dovrà essere debitamente documentata e comprovata la condizione di stato di abbandono e non agibilità degli immobili ad una data precedente all'approvazione del RU.

La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di

costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia tecnica estimativa.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione, per le nuove costruzioni, sono ridotti del 40% per la parte relativa ai locali interrati o seminterrati che costituiscono pertinenza delle abitazioni.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione non si applicano ai locali interrati o seminterrati necessari al reperimento degli standard minimi a parcheggio come definiti dalla L.122/89 (per la sola quota riferita alle dimensioni minime previste dall'art.41 sexies della L.1150/1942).

Ai fini del presente Regolamento, per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (se dovuti):

- sono computati con le stesse tabelle previste per gli interventi di “attività turistico-ricettive” quelli corrispondenti alla destinazione di attività espositive, attività per lo spettacolo (compresi cinema, multisale, teatri e simili), attività ludiche (sale giochi, video giochi, bowling, ecc), le discoteche e le sale da ballo, nonché i circoli privati o altri locali in cui risulta prevalente l’attività di spettacolo e intrattenimento in genere (benché limitata ai soci);
- per gli edifici posti nell’ambito di impianti sportivi privati, destinati ad ospitare depositi, magazzini, servizi igienici e volumi esclusivamente a servizio dell’attività sportiva (fatta eccezione impianti e strutture complesse quali stadi, palazzetti dello sport e simili), purchè non abbiano destinazione propria (quali ristoranti, locali di svago, bar ecc.) si applicano le stesse tabelle previste per gli interventi di “attività turistico-ricettive” con un abbattimento del 30%.
- sono computati con le tabelle previste per gli interventi di “attività direzionale” le attività private di servizi, che non si configurano come attività artigianali, quali, a titolo esemplificativo: agenzie di viaggio, biglietterie, internet point, ricevitorie, ambulatori, laboratori di analisi, scuole private ecc.
- sono computate con le tabelle previste per le “attività artigianali” gli impianti destinati ad ospitare pubbliche manifestazioni, quali stadi e palazzetti dello sport e le attività associative e culturali, compresi gli istituti religiosi senza scopo di lucro e i centri di ricerca, le case di cura private, le residenze per anziani ed in generale tutte le attività private di produzione di servizi convenzionate con il comune;

Le presenti disposizioni integrano le norme del vigente regolamento edilizio comunale, relativamente agli aspetti relativi alla determinazione dei contributi e, qualora in contrasto, prevalgono rispetto alle diverse disposizioni in esso contenute.

## **PARTE E**

### **TABELLE RIASSUNTIVE**

**Art. 11 “Variazioni previste all’art.191 della LRT 65/2014 per le diverse parti del territorio per la definizione delle Tabelle parametriche inerenti determinazione degli oneri di urbanizzazione”.**

1. Sulla base delle tabelle riportate all’articolo precedente, sono riportate per le diverse parti del territorio l’incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in funzione dei fattori di cui all’art. 191 comma 1 lett.a,b,c,d,e :

#### **2. TABELLA A1 : INTERVENTI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Euro/mc)**

Per interventi di insediamenti residenziali è stabilito quanto segue:

- a) per interventi di ristrutturazione edilizia sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;
- b) per l’intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di Pratoranieri, San Luigi e Campi Altì, sono confermati i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali senza applicazione di alcuna variazione percentuale;

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova costruzione:

- a) Per l’ambito di Pratoranieri, aumento del 50% dei valori medi regionali.
- b) Per l’ambito di Campi Altì aumento del 40% dei valori medi regionali.
- c) Per l’ambito di San Luigi aumento del 20% dei valori medi regionali.

#### **3. TABELLA A2 – TABELLA A2S: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI/Annessi Agricoli E INDUSTRIALI E CATEGORIE SPECIALI. (Euro/mq)**

Per gli interventi di insediamenti artigianali e industriali compreso le categorie speciali, per l’intero territorio comunale, abbattimento del 40% dei valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali.

Gli eventuali interventi che comportano modifica della destinazione o della funzione dell’uso dei nuovi fabbricati artigianali concessionati dopo l’entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (13 luglio 2011), sono computati con i valori parametrici della sostituzione edilizia della Tabella A3.

#### **4. TABELLA A3: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI (Euro/mc)**

Per gli interventi per insediamenti turistici, commerciali e direzionali sono confermati per l’intero territorio comunale i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;

#### **5. TABELLA A4: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL’INGROSSO (Euro/mc mq)**

Per gli interventi per insediamenti commerciali all’ingrosso sono confermati per l’intero territorio comunale i valori medi definiti dalle tabelle parametriche regionali, senza applicazione di alcuna variazione percentuale;

Sono illustrate di seguito le Tabelle Riassuntive dei valori degli oneri concessori ove risultano applicati gli aumenti o le riduzioni sopra citate.

(Omission)

**TABELLA ONERI A/1.1 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)**

**O.U. RESIDENZIALE €./mc (escluso ambito di Pratoranieri, Campi Alti e San Luigi)**

TIPOLOGIA	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%c) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 4,73	2,4%	€ 4,84	€ 14,29	2,4%	€ 14,63	€ 19,48	€ 16,56
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 12,60	2,4%	€ 12,90	€ 38,10	2,4%	€ 39,01	€ 51,92	€ 44,13
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 15,76	2,4%	€ 16,14	€ 47,62	2,4%	€ 48,76	€ 64,90	€ 55,17
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 18,91	2,4%	€ 19,36	€ 57,14	2,4%	€ 58,51	€ 77,88	€ 66,19
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 15,76	2,4%	€ 16,14	€ 47,62	2,4%	€ 48,76	€ 64,90	€ 55,17
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 14,18	2,4%	€ 14,52	€ 42,86	2,4%	€ 43,89	€ 58,41	€ 49,65

TABELLA ONERI A/1.2 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)								
ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE PRATORANIERI (€./mc)								
TIPOLOGIA	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 4,73	2,4%	€ 4,84	€ 14,29	2,4%	€ 14,63	€ 19,48	€ 16,56
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 18,90	2,4%	€ 19,35	€ 57,15	2,4%	€ 58,52	€ 77,88	€ 66,19
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 23,64	2,4%	€ 24,21	€ 71,43	2,4%	€ 73,14	€ 97,35	€ 82,75
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 28,37	2,4%	€ 29,05	€ 85,71	2,4%	€ 87,77	€ 116,82	€ 99,30
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 23,64	2,4%	€ 24,21	€ 71,43	2,4%	€ 73,14	€ 97,35	€ 82,75
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 21,27	2,4%	€ 21,78	€ 64,29	2,4%	€ 65,83	€ 87,61	€ 74,47

<b>TABELLA ONERI A/1.3 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)</b>								
<b>ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE CAMPI ALTI (€./mc)</b>								
<b>TIPOLOGIA</b>	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 4,73	2,4%	€ 4,84	€ 14,29	2,4%	€ 14,63	€ 19,48	€ 16,56
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 17,64	2,4%	€ 18,06	€ 53,34	2,4%	€ 54,62	€ 72,68	€ 61,78
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 22,06	2,4%	€ 22,59	€ 66,67	2,4%	€ 68,27	€ 90,86	€ 77,23
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 26,47	2,4%	€ 27,11	€ 80,00	2,4%	€ 81,92	€ 109,03	€ 92,67
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 22,06	2,4%	€ 22,59	€ 66,67	2,4%	€ 68,27	€ 90,86	€ 77,23
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 19,86	2,4%	€ 20,34	€ 60,00	2,4%	€ 61,44	€ 81,78	€ 69,51

<b>TABELLA ONERI A/1.4 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)</b>								
<b>ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE SAN LUIGI e CORTI NUOVE (€./mc)</b>								
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Oneri urb. Primaria</b>	<b>Incremento ISTAT</b>	<b>Urb. Primaria totale</b>	<b>Oneri urb. Secondaria</b>	<b>Incremento ISTAT</b>	<b>Urb. secondaria totale</b>	<b>ONERI COMUNE</b>	<b>e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)</b>
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 4,73	2,4%	€ 4,84	€ 14,29	2,4%	€ 14,63	€ 19,48	€ 16,56
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 15,12	2,4%	€ 15,48	€ 45,72	2,4%	€ 46,82	€ 62,30	€ 52,96
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 18,91	2,4%	€ 19,36	€ 57,15	2,4%	€ 58,52	€ 77,89	€ 66,20
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 22,69	2,4%	€ 23,23	€ 68,57	2,4%	€ 70,22	€ 93,45	€ 79,43
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 18,91	2,4%	€ 19,36	€ 57,15	2,4%	€ 58,52	€ 77,89	€ 66,20
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 17,02	2,4%	€ 17,43	€ 51,43	2,4%	€ 52,66	€ 70,09	€ 59,58

<b>TABELLA ONERI A/2 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)</b>								
<b>ONERI URBANIZZAZIONE ARTIGIANALE - ANNESSI AGRICOLI (€./mq)</b>								
<b>TIPOLOGIA</b>	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	<b>ONERI COMUNE</b>	e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 3,79	2,4%	€ 3,88	€ 3,60	2,4%	€ 3,69	€ 7,57	€ 6,43
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 10,12	2,4%	€ 10,36	€ 9,60	2,4%	€ 9,83	€ 20,19	€ 17,16
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 12,65	2,4%	€ 12,95	€ 12,00	2,4%	€ 12,29	€ 25,24	€ 21,46
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 17,25	2,4%	€ 17,66	€ 12,60	2,4%	€ 12,90	€ 30,57	€ 25,98
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 12,65	2,4%	€ 12,95	€ 12,00	2,4%	€ 12,29	€ 25,24	€ 21,46
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 11,38	2,4%	€ 11,65	€ 12,60	2,4%	€ 12,90	€ 24,56	€ 20,87

**TABELLA ONERI A/2s - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)**

**ONERI URBANIZZAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE SPECIALE (€./mq)**

TIPOLOGIA	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 4,20	2,4%	€ 4,30	€ 2,70	2,4%	€ 2,76	€ 7,07	€ 6,01
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 11,20	2,4%	€ 11,47	€ 7,19	2,4%	€ 7,36	€ 18,83	€ 16,01
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 13,99	2,4%	€ 14,33	€ 9,00	2,4%	€ 9,22	€ 23,54	€ 20,01
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 16,55	2,4%	€ 16,95	€ 11,03	2,4%	€ 11,29	€ 28,24	€ 24,01
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 13,99	2,4%	€ 14,33	€ 9,00	2,4%	€ 9,22	€ 23,54	€ 20,01
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 12,59	2,4%	€ 12,89	€ 8,10	2,4%	€ 8,29	€ 21,19	€ 18,01

TABELLA ONERI A/3 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)								
ONERI URBANIZZAZIONE TURISTICO COMMERCIALE DIREZIONALE (€./mc)								
TIPOLOGIA	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%) Abattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 6,48	2,4%	€ 6,64	€ 3,28	2,4%	€ 3,36	€ 9,99	€ 8,50
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 17,29	2,4%	€ 17,70	€ 8,75	2,4%	€ 8,96	€ 26,66	€ 22,67
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 21,61	2,4%	€ 22,13	€ 10,94	2,4%	€ 11,20	€ 33,33	€ 28,33
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 25,93	2,4%	€ 26,55	€ 13,13	2,4%	€ 13,45	€ 40,00	€ 34,00
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 21,61	2,4%	€ 22,13	€ 10,94	2,4%	€ 11,20	€ 33,33	€ 28,33
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 19,45	2,4%	€ 19,92	€ 9,85	2,4%	€ 10,09	€ 30,00	€ 25,50

<b>TABELLA ONERI A/4 - (Importi aggiornati con D.D. n. 209/15)</b>								
<b>ONERI URBANIZZAZIONE COMMERCIALE ALL'INGROSSO (€./mq)</b>								
TIPOLOGIA	Oneri urb. Primaria	Incremento ISTAT	Urb. Primaria totale	Oneri urb. Secondaria	Incremento ISTAT	Urb. secondaria totale	ONERI COMUNE	e = (c-15%) Abbattimento incentivo sostenibilità (max. 15%)
1^ + 2^ Ristrutturazione edilizia	€ 11,21	2,4%	€ 11,48	€ 3,92	2,4%	€ 4,01	€ 15,49	€ 13,17
1^ + 2^ Sostituzione edilizia	€ 29,90	2,4%	€ 30,62	€ 10,44	2,4%	€ 10,69	€ 41,31	€ 35,11
1^ + 2^ Ristrutturazione urbanistica	€ 37,38	2,4%	€ 38,28	€ 13,05	2,4%	€ 13,36	€ 51,64	€ 43,89
1^+ 2^ Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	€ 44,86	2,4%	€ 45,94	€ 15,66	2,4%	€ 16,04	€ 61,97	€ 52,68
1^+ 2^ Nuova edificazione (<1,5 - 3 mc/mq)	€ 37,38	2,4%	€ 38,28	€ 13,05	2,4%	€ 13,36	€ 51,64	€ 43,89
1^+ 2^ Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	€ 33,64	2,4%	€ 34,45	€ 11,75	2,4%	€ 12,03	€ 46,48	€ 39,51

## **ALLEGATO A**

**Esempi di calcolo per la determinazione del contributo relativo al Costo di Costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa negli edifici residenziali:**

Al fine di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite l'introduzione di semplificazioni procedurali, in riferimento al comma 5 dell'art. 185 della Legge Regionale 65/2014 che dispone *“Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale dell'importo relativo alle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune”* si dispone che il calcolo del contributo del costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione conservativa per gli edifici a destinazione residenziale, sia determinato utilizzando la porzione di superficie oggetto di intervento per l'importo previsto per le nuove costruzioni e l'applicazione delle quote percentuali di seguito indicate con la tabella B, da applicarsi secondo gli schemi esemplificativi allegati.

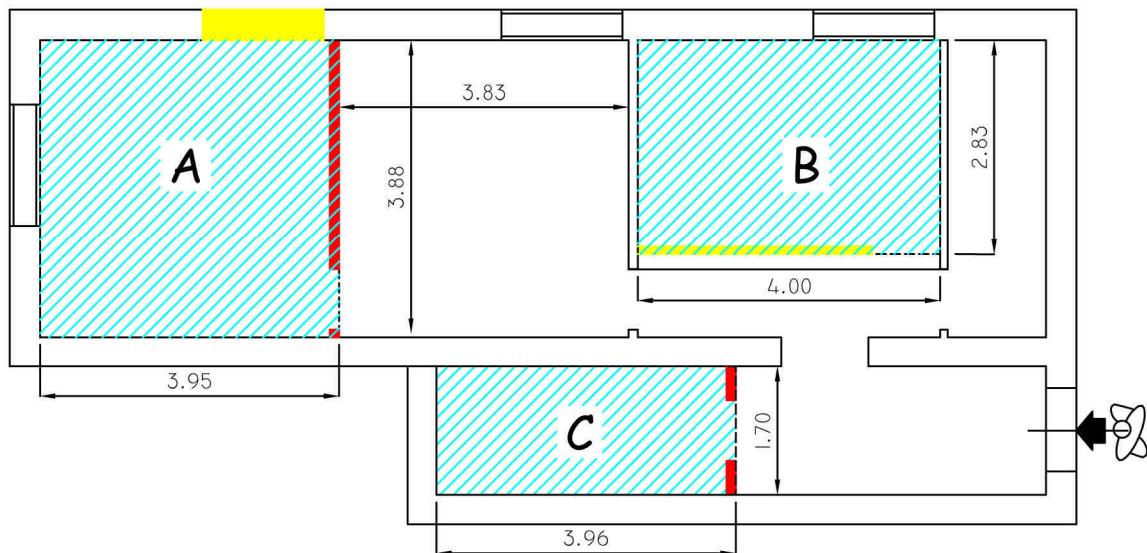
**L'IMPORTO DEVE ESSERE CALCOLATO IN BASE:**

**TABELLA B:**

Abitazioni aventi superficie utile:

- inferiore a mq 95 e accessori <= mq40	8%
- compreso fra mq 95 e mq 110 e accessori <= mq 45	8%
- compreso fra mq 110 e mq 130 e accessori <= mq 55	9%
- compreso fra mq 130 e mq 160 e accessori <= mq 55	9%
- superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	10%
- abitazioni aventi caratteristiche di lusso DM 2.8.1969	10%

## ESEMPIO 1 – RIORGANIZZAZIONE PARZIALE DEI LOCALI



SUPERFICIE  
OGGETTO  
D'INTERVENTO

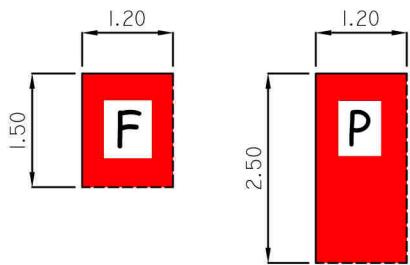
$$\begin{array}{rcl}
 A & - & \text{ml (3,95 x 3,88)} = \text{mq 15,32} \\
 B & - & \text{ml (4,00 x 2,83)} = \text{mq 11,32} \\
 C & - & \text{ml (3,96 x 1,70)} = \text{mq 6,73} \\
 \hline
 \textbf{TOTALE} & = & \textbf{mq 33,37}
 \end{array}$$

$$\left[ \frac{\text{Tot. Sup}}{\text{Mq 33,37}} \right] \times \left[ \frac{\text{Euro al mq.}}{\text{€/mq 239,13}} \right] = \text{€ 7.979,77}$$

$$\textbf{IMPORTO DOVUTO} - \text{€ 7.979,77} \times 8\% = \text{€ 638,38}$$

N.B. Le superfici delle aperture (porte o finestre) vengono conteggiate soltanto se l'intervento è esclusivo; non vengono conteggiate nel contesto di una più ampia ristrutturazione.

## ESEMPIO 2 – APERTURA / TAMPONAMENTO DI FINESTRA O PORTA ESTERNA



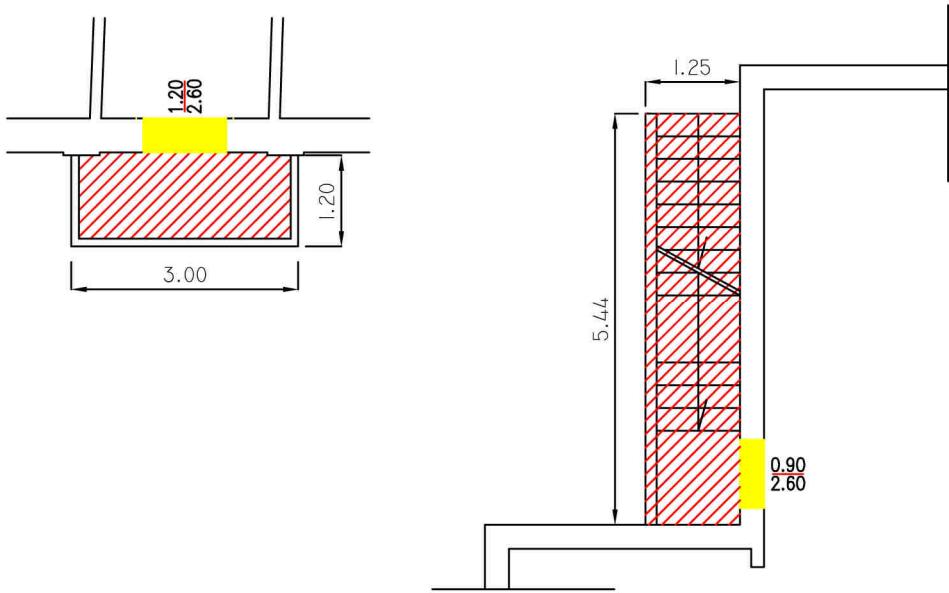
$$\begin{array}{lcl} F & - & \text{ml } (1,50 \times 1,20) = \text{ mq } 1,80 \\ P & - & \text{ml } (2,50 \times 1,20) = \text{ mq } 3,00 \\ \hline \textbf{TOTALE} & = & \textbf{mq } 4,80 \end{array}$$

Tot. Sup.	Euro al mq.
Mq 4,80	€/mq 239,13

$$Mq 4,80 \times €/mq 239,13 = € 1.147,82$$

$$\textbf{IMPORTO DOVUTO} - € 1.147,82 \times 8\% = \textbf{€ 91,82}$$

### ESEMPIO 3 – REALIZZAZIONE DI ELEMENTI AGGETTANTI ESTERNI



#### BALCONI

$$\begin{array}{rcl} \text{Balcone} & - & \text{ml} (3,00 \times 1,20) = \text{mq} 3,60 \\ \text{Porta} & - & \text{ml} (2,60 \times 1,20) = \text{mq} 3,12 \\ \hline \text{TOTALE} & = & \text{mq} 6,72 \end{array}$$

$$\left[ \begin{array}{l} \text{Tot. Sup} \\ \text{Mq} 6,72 \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{Euro al mq.} \\ \text{€/mq} 239,13 \end{array} \right] = \text{€} 1.606,95$$

$$\text{IMPORTO DOVUTO} - \text{€} 1.606,95 \times 8\% = \text{€} 128,56$$

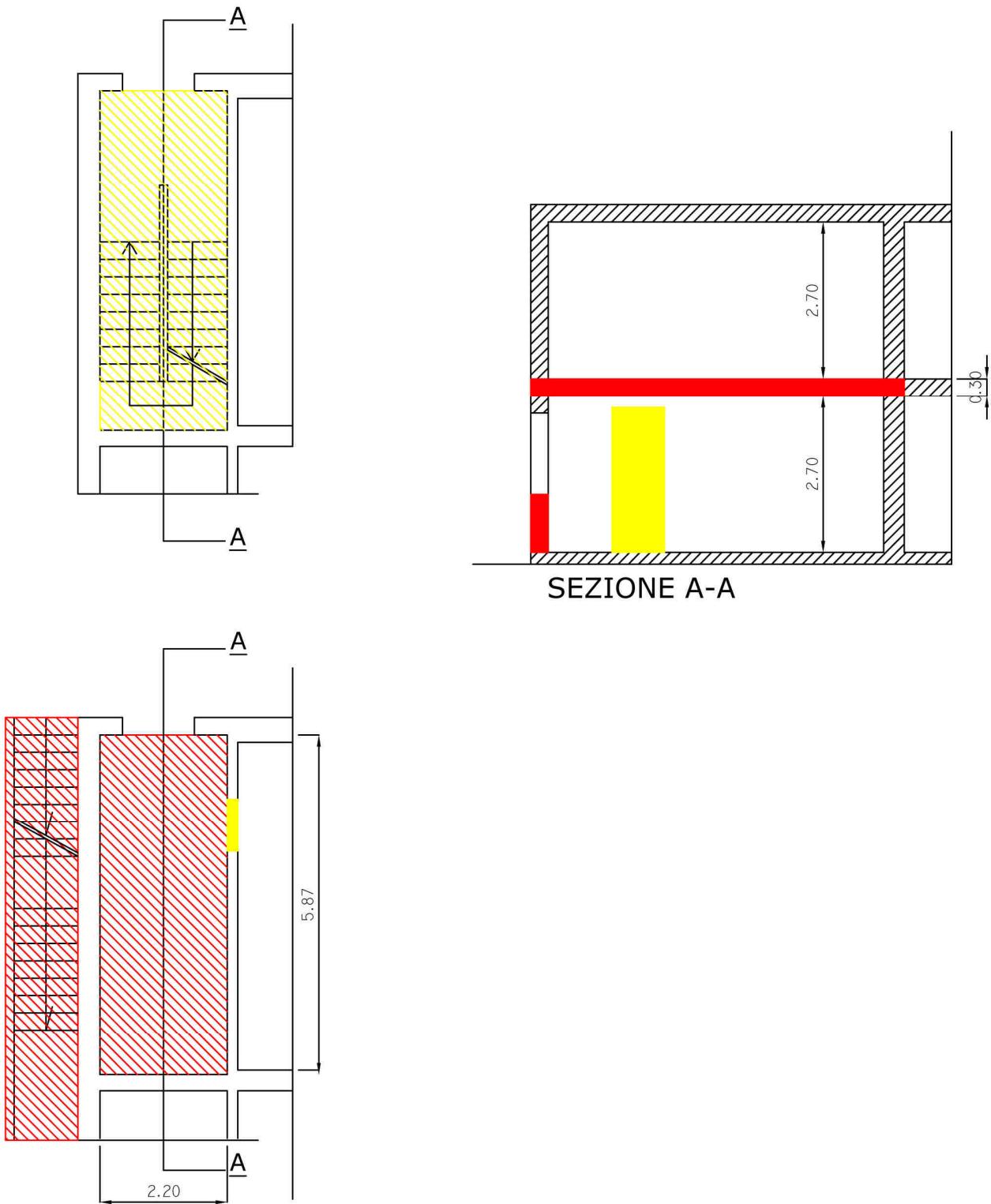
#### SCALA ESTERNA

$$\begin{array}{rcl} \text{Scala} & - & \text{ml} (5,44 \times 1,25) = \text{mq} 6,80 \\ \text{Porta} & - & \text{ml} (2,60 \times 0,90) = \text{mq} 2,34 \\ \hline \text{TOTALE} & = & \text{mq} 9,14 \end{array}$$

$$\left[ \begin{array}{l} \text{Tot. Sup} \\ \text{Mq} 9,14 \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{Euro al mq.} \\ \text{€/mq} 239,13 \end{array} \right] = \text{€} 2.185,65$$

$$\text{IMPORTO DOVUTO} - \text{€} 2.185,65 \times 8\% = \text{€} 174,85$$

**ESEMPIO 4 – DEMOLIZIONE DI SCALA INTERNA**



**ESEMPIO SOLO PER IL VANO SCALA**

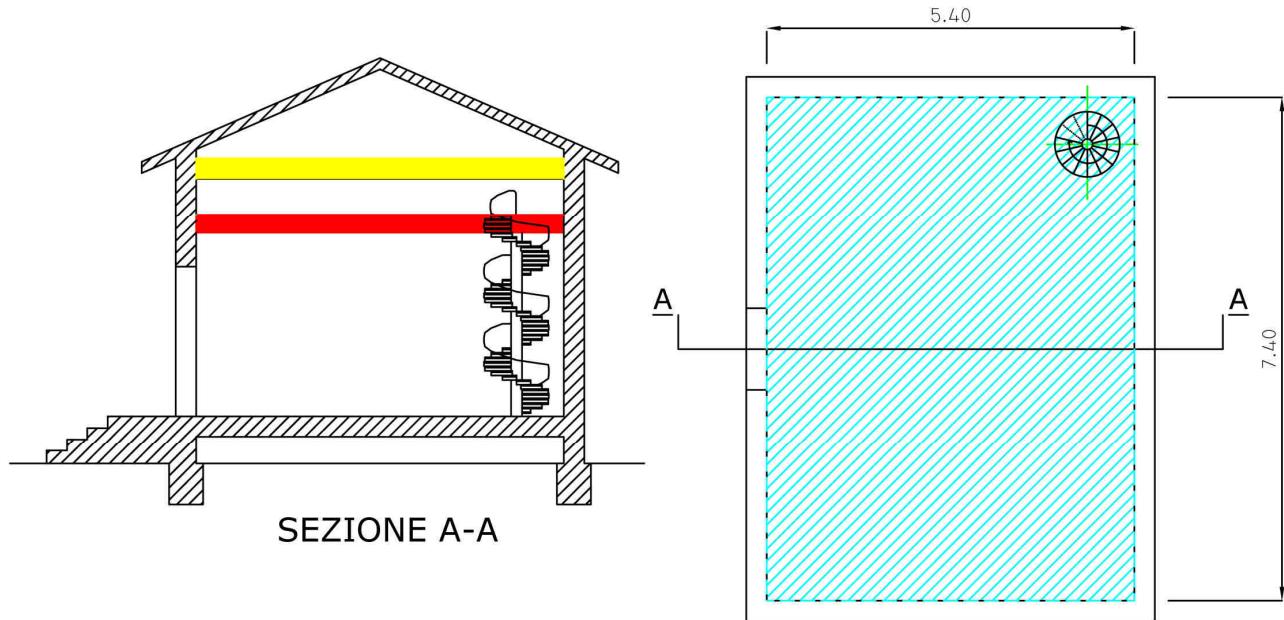
$$\frac{\text{ml} (5,87 \times 2,20)}{\text{TOTALE}} = \text{mq } 12,91$$

Tot. Sup.	Euro al mq.
-----------	-------------

$$\text{Mq } 12,91 \times \text{€/mq } 239,13 = \text{€ } 3.087,17$$

$$\text{IMPORTO DOVUTO} - \text{€ } 3.087,17 \times 8\% = \text{€ } 246,97$$

**ESEMPIO 5 – ABBASSAMENTO / INNALZAMENTO DI SOLAIO**



$$\frac{\text{ml} (7,40 \times 5,40)}{\text{TOTALE}} = \frac{\text{mq} 39,96}{\text{mq} 39,96}$$

Tot. Sup	Euro al mq.
----------	-------------

$$\frac{\text{Mq} 39,96}{\text{Mq} 39,96} \times \frac{\text{€/mq} 239,13}{\text{€/mq} 239,13} = \text{€} 9.555,63$$

$$\text{IMPORTO DOVUTO} - \text{€} 9.555,63 \times 8\% = \text{€} 764,45$$