



COMUNE DI BARGA

Provincia di Lucca



AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

U.O. edilizia privata

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
DOVUTO PER GLI INTERVENTI SOGGETTI AL PERMESSO A
COSTRUIRE ED ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

ai sensi della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4
del 19.05.2005 e successive modifiche deliberazione del Consiglio
Comunale n.37 del 29.09.2005.

Aggiornato con le modifiche deliberazione CC n.12 del
15.05.2012

Maggio 2012

Art.1

Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo relativo al permesso a costruire ed alle denunce di inizio attività in conformità con le disposizioni di cui alla vigente Legge Regionale Toscana 03.01.2005 n.1 e con le altre disposizioni normative vigenti in materia.

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

La denuncia di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art.79 comma 1 lett.a) e comma 2 lett.d) della legge regionale n.1/2005 per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

Art.2

Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 37 della L.R.T. 1/2005, alle opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

I costi base riportati nelle tabelle allegate alla Delibera di approvazione (tab.n.1), 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 titolari del titolo abilitativo.

Le tariffe indicate nelle tabelle allegate alla Delibera di approvazione (tab.n.1), sono aggiornate annualmente sulla base della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT per il mese di Novembre. I relativi aggiornamenti si applicano automaticamente alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

Art. 3

Interventi soggetti al pagamento degli oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a permesso a costruire o a denuncia di inizio attività che comportano nuova edificazione o costruzione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- * Aumento delle superfici utili degli edifici;
- * Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- * Aumento del numero di unità immobiliari.

Comporta aumento di carico urbanistico, la trasformazione permanente del suolo ineditato, qualora le aree non facciano parte di lotti edificati e le opere non siano di pertinenza dei fabbricati esistenti o in corso di costruzione. Sono comunque considerati trasformazioni che comportano aumento del carico urbanistico i seguenti interventi:

- * Realizzazione di Depositi permanenti di materiale vario disciplinati dall'art.15 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico per le aree Vr;
- * Parcheggi privati al di fuori dei centri abitati;
- * Autolavaggio, stazioni di servizio di carburanti;
- * Campeggi, residence, aree attrezzate per svago o ristoro;
- * Piscine private anche se a corredo di fabbricati e di pertinenza.

Le denunce di inizio attività per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, sono soggette al pagamento degli oneri solamente in caso di incremento di carico urbanistico, così come risulta dall'allegata tabella n.1.

Nel caso di uffici, unità abitative per la custodia e la vigilanza dell'azienda e comunque qualsiasi destinazione pertinenziale all'attività svolta nel complesso dell'immobile, la quota corrispondente alle spese di urbanizzazione corrisponde a quella prevista per la destinazione principale.

Art.4

Consistenza degli interventi soggetti al contributo relativo alle spese di urbanizzazione

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è

calcolato moltiplicando i costi base di cui alla tabella 1 per i coefficienti di cui alle tabelle 2 e 3 (allegate alla delibera di approvazione del presente regolamento) per il volume calcolato ai sensi dell'art. 8 del Regolamento urbanistico (in caso di intervento su edifici a destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale) o per la superficie di calpestio, calcolata ai sensi dell'art.19 del presente Regolamento, nel caso di destinazione artigianale, commerciale all'ingrosso ed agricola.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.78 lett. a) e b) e quelli previsti dall'art. 79 c.1 lett.a) della L.R.1/2005, dal volume, o dalla superficie di calpestio, del nuovo edificio;
- b) per gli ampliamenti o addizioni volumetriche, dal volume o dalla superficie di calpestio oggetto di ampliamento;
- c) per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso soggetta al pagamento degli oneri, dal volume o dalla superficie di calpestio oggetto di intervento;
- d) per gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dal volume o dalla superficie di calpestio interessata dall'intervento;
- e) per gli interventi di cui all'art. 78 c.1 lett. d) e e) della L.R. 1/2005, che comportino trasformazione permanente del suolo inedificato nonché per la realizzazione di piscine, dalla superficie interessata dall'intervento, considerando per le piscine, la superficie occupata dall'acqua;
- f) per gli interventi comportanti aumento delle superfici utili degli immobili, ovvero a seguito di un incremento di superficie utile abitabile, dal volume o dalla superficie di calpestio dei locali soggetti all'intervento di aumento di carico urbanistico, con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia. Si ricorda che costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile, la trasformazione di superfici non residenziali (art.37.11 Reg.Edilizio) in superficie utile abitabile (art.37.10 Reg.Edilizio) nel caso di immobili a destinazione residenziale, o la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività nel caso di immobili con destinazione turistica, commerciale o direzionale;
- g) per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o

dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari con le tariffe di cui alla ristrutturazione edilizia, prendendo in considerazione, nel caso di immobili ad uso residenziale, come nuove Unità Immobiliari quelle in cui vengono realizzati i nuovi locali ad uso cucina. Nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente saranno soggette a contributo le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno il volume maggiore.

Art.5

Costo di costruzione

Il contributo concessorio comprende il costo di costruzione determinato in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione

Il costo di costruzione – in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi - è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'ISTAT per il mese di Novembre. I relativi aggiornamenti si applicano alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

Le percentuali di applicazione ed il costo al mq sono individuati nell'allegata tabella n.10. Il costo di costruzione è dovuto anche per quelle parti di edificio che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi, non costituiscono volume o lo costituiscono solo in quota parte.

Art.6

Consistenza degli interventi soggetti al costo di costruzione

Per gli interventi su immobili con destinazione residenziale il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M.10.05.1977.

Per gli interventi con destinazione turistico –ricettiva, commerciale e direzionale il costo di costruzione viene calcolato sul costo di costruzione documentato sulla base delle percentuali di cui alla tabella 10.

Nel caso in cui all'interno di un edificio residenziale siano presenti destinazioni turistico-ricettive, commerciali e direzionali in misura inferiore al 25% della superficie utile abitabile presente, la quota del costo di costruzione è determinata con le modalità di cui al D.M.10.05.1977, e con la quota percentuale prevista per le Unità Immobiliari presenti.

Nel caso in cui tale destinazione sia superiore al 25% l'intero edificio viene considerato ad uso turistico, commerciale o direzionale ed il costo di costruzione viene calcolato sul costo documentato applicando le percentuali di cui alla tabella 10.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, su tutte le superfici dell'edificio;
- b) per gli ampliamenti o addizioni volumetriche, sulla nuova porzione di edificio (la percentuale di incidenza viene però calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio);
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni.

Qualora un intervento riguardi la realizzazione di più unità abitative per le quali è stabilita una diversa percentuale di applicazione sul costo di costruzione, la percentuale di applicazione è quella corrispondente alla media delle superfici delle singole unità abitative.

Art.7

Permesso a Costruire e denuncia di inizio attività a titolo gratuito (art.124 L.R.1/2005)

Il contributo di cui alle spese di urbanizzazione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
- e) per i manufatti ad uso accessorio previsti dall'art. 8 del vigente Regolamento Urbanistico (forni, legnaie, annessi destinati

al ricovero di attrezzi agricoli e/o di giardinaggio, pergolati in legno non coperti), le recinzioni, le sistemazioni esterne, i muri di contenimento, le cabine elettriche, i pozzi, le cisterne, le pensiline, le tettoie a sbalzo.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, oltre che per gli interventi soggetti a DIA (ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79 comma 1 lett.a) e comma 2 lett.d) della legge regionale n.1/2005) non è dovuta nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari, intendendosi per tali quelli non riconducibili ad edifici di lusso ai sensi del D.M. LL.PP. 02.08.69, destinati alla residenza di un unico nucleo familiare ed aventi superficie utile, ad intervento ultimato, non superiore a 95 mq e non necessariamente isolati.
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- e) per gli interventi relativi ad attività industriali e artigianali;
- f) per gli interventi da eseguirsi nelle aree destinate a Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L.167/62 e s.m. e i.;
- g) per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt.122 e 123 della L.R.1/05;
- h) per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79 comma 1 lett.a) e comma 2 lett.d) L.R.1/05;
- i) per gli interventi individuati all'art.3 commi 2 e 3 del presente Regolamento.

Art.8

Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi del comma 1 dell'articolo 17 del DPR 380/2001, qualora l'interessato si impegni, a

mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 123 della L.R.1/05, non è dovuto il costo di costruzione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al primo comma; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese dell'interessato.

Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art.71 della L.R.1/05, sono dovuti i soli oneri di urbanizzazione che comprendono anche il costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.35 comma 8 lettera a) e comma 12 della legge n. 865/1971.

Gli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge n. 865/1971, sono realizzati a titolo gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero nel costo relativo alla cessione dell'area in proprietà o alla concessione in diritto di superficie. Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

Sono esenti dal pagamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, gli interventi da eseguirsi nelle zone soggette a piano attuativo e/o strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale. In tali casi le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei proponenti, previa approvazione dei relativi progetti da parte

dell'Amministrazione Comunale e relativo scomputo totale degli oneri.

Art.9

Consistenza degli interventi in zona agricola

Ai fini della determinazione degli oneri concessori per interventi realizzati nelle zone agricole da soggetti non iscritti negli albi provinciali, sono utilizzati gli importi indicati per ciascuna tipologia di intervento nell'ultima colonna delle tabelle allegate.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso di immobili appartenenti ad aziende agricole le cui superfici di pertinenza abbiano dimensioni inferiori a 1 ettaro, il proprietario è tenuto al versamento dei cosiddetti "Oneri verdi" ai sensi dell'art. 5 ter della legge regionale n. 64/1995 e ss.mm.ii..

Tali oneri sono stabiliti in misura pari alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione, in relazione alla destinazione d'uso richiesta, qualora il mutamento della destinazione d'uso interessi edifici rurali. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola i suddetti oneri sono stabiliti in misura pari alla quota massima prevista nei casi di Ristrutturazione Edilizia.

Qualora il cambio di destinazione d'uso interessi immobili appartenenti ad aziende agricole con superfici di pertinenza superiori a 1 ettaro, il pagamento dei c.d. oneri verdi è sostituito (in tutto od in parte) dalla sottoscrizione da parte del proprietario interessato di una convenzione con la quale il proprietario si impegna al mantenimento e al miglioramento della qualità dell'ambiente.

In tal caso gli elaborati progettuali relativi a tale intervento, dovranno essere accompagnati da dettagliato computo metrico estimativo delle opere di "sistemazione ambientale" e di miglioramento fondiario e da computo metrico relativo alle opere di gestione e mantenimento delle stesse.

Con il termine "Sistemazione ambientale", si intende, ai fini della presente normativa l'insieme degli interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico - architettonico del territorio extra-urbano, che di volta in volta potranno essere realizzati in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'intervento proposto, assumendo come obiettivo principale il mantenimento di adeguate condizioni di equilibrio fra le strutture produttive, le forme di insediamento e l'ambiente. A questo scopo, si ritengono caratteristiche essenziali del paesaggio

agrarario le sistemazioni dei pendii per modellare il terreno e consentirne l'utilizzo a fini agricoli, le successioni poderali, le case isolate e la trama sottile e ordinata dei filari delle viti e degli olivi.

A scopo esemplificativo, vengono illustrati nel seguito alcuni tipi di intervento che potranno essere oggetto dei Piani attuativi e/o di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale previsti dalla L.R. n. 25/97 o di progetti redatti direttamente dall'Amministrazione Comunale:

1. Integrazione della vegetazione esistente con la messa a dimora di nuovi alberi;
2. Forestazione e recupero del bosco ceduo;
3. Promozione delle attività legate alla coltivazione, alla produzione e alla commercializzazione di prodotti del bosco e del sottobosco o comunque di prodotti derivanti da coltivazioni tradizionali;
4. Mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie con opere, preferibilmente realizzate con tecniche di Ingegneria naturalistica, atte a contenere e/o evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e erosione;
5. Interventi legati alla difesa e al miglioramento delle capacità di autodepurazione del suolo o al ripristino del grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale per evitare fenomeni di ristagno e impaludamenti;
6. Ripristino e mantenimento delle sistemazioni idrauliche e degli assetti insediativi;
7. Realizzazione e/o ripristino di sistemazioni agrarie di rilevanza paesaggistica;
8. Mantenimento e/o ripristino della viabilità poderale;
9. Restauro del patrimonio storico - artistico;
10. Realizzazione di aree di sosta attrezzate e di sentieri destinati all'escursionismo, al turismo naturalistico, all'equitazione, ecc..

Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte dei richiedenti, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta di permesso a costruire, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3, è dovuta al Comune la relativa differenza

Art.10

Interventi su immobili destinati ad attività sportiva

Per gli interventi su immobili destinati ad attività sportiva realizzati dai privati,

saranno applicate le tariffe relative agli interventi artigianali ed industriali per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es.casa del custode) o commerciale (es. ristoranti, locali di svago, bar) saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni compresa la quota del costo di costruzione.

Art.11

Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori

Le varianti in corso d'opera, partecipano al pagamento del contributo concessorio esclusivamente per l'eventuale maggiore volume, superficie, superficie utile e numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso rispetto agli atti originari, applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo atto o alla data di presentazione nel caso di denuncia inizio attività. Nel caso previsto dal combinato disposto dell'art.142 ed art.83 comma 12 della legge regionale n. 1/2005 l'eventuale conguaglio del contributo è determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo ed è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 86 della legge regionale n.1/2005 e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

L'inosservanza dei termini fissati per l'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza del permesso a costruire o della denuncia di inizio attività. In tal caso può essere richiesta per le parti non ultimate nuova pratica a completamento, la quale comporta la corresponsione di una quota percentuale del 5% sul costo documentato delle opere ancora da eseguire, nonché l'eventuale conguaglio degli oneri per la parte da eseguire nel caso che siano entrate in vigore nuove tariffe o promulgate nuove disposizioni normative.

Art.12

Modalità di pagamento

Nel caso di permesso a costruire, l'entità del contributo dovuto è determinata dall'Ufficio competente al momento del rilascio dell'atto autorizzativo e deve essere comunicata agli interessati mediante raccomandata con ricevuta di ritorno contestualmente alla comunicazione di avvenuto rilascio del permesso a costruire.

Il versamento deve essere effettuato presso la Tesoreria Comunale entro 90 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, pena l'applicazione delle

sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. n. 1/05. Decorso inutilmente il termine ultimo stabilito all'art.128 della L.R. n.1/05 senza alcuna comunicazione ufficiale da parte degli interessati (es. rinuncia esecuzione interventi), l'Amministrazione Comunale provvederà alla riscossione coattiva del credito nei modi previsti dalle disposizioni vigenti.

Il contributo relativo alle spese di urbanizzazione è corrisposto per l'importo complessivo al momento del ritiro dell'atto autorizzativo o rateizzato secondo le modalità nel seguito specificate.

Nel caso di opere soggette a DIA ai sensi delle disposizioni vigenti, il contributo calcolato dal professionista asseverante, deve essere versato entro i 20 giorni successivi alla presentazione della Denuncia Inizio Attività.

Se la valutazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a congruaglio.

Trascorso inutilmente il suddetto termine saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. n.1/05.

Il contributo commisurato al costo di costruzione è corrisposto per il 60% al momento del ritiro dell'atto autorizzativo e per il restante 40% in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale (polizza fidejussoria) e comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità di cui all'art.86 della L.R. n.1/05 e entro i 60 (sessanta) giorni successivi al termine di ultimazione lavori.

Il titolare di Permesso a costruire o altro atto autorizzativo all'esecuzione di interventi di natura urbanistico - edilizia, una volta ricevuta la comunicazione di cui al comma 1, potrà presentare richieste di chiarimenti o istanze volte ad una nuova determinazione del contributo qualora rilevi errori di valutazione, errori di calcolo, ecc..

La presentazione delle suddette istanze interrompe i termini fissati per il versamento del contributo dovuto.

Art.13

Versamento del contributo in sanatoria

I contributi previsti per il permesso a costruire o le attestazioni di conformità in sanatoria devono essere corrisposti entro trenta (30) giorni decorrenti dalla data di

ricevimento della comunicazione del provvedimento di determinazione della sanzione di pagamento.

Per il ritardato o omesso pagamento delle somme dovute si applicano le sanzioni di cui all'art.128 della L.R.1/2005.

Non è ammessa la rateizzazione degli importi.

Art.14

Rateizzazione

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 13, qualora l'importo del contributo per oneri concessori sia superiore a € 1.000,00, è ammessa la rateizzazione del versamento in quattro rate semestrali. La rateizzazione delle somme dovute per oneri concessori deve essere richiesta con specifica comunicazione entro i 60 giorni successivi al ricevimento della comunicazione di cui all'art.12 comma 1 e comporta la costituzione di idonea garanzia fidejussoria di importo pari alla somma della II, III e IV rata e del 40% della quota relativa al costo di costruzione, comprensive degli interessi legali e ciascuna incrementata del 40%, in favore dell'Amministrazione Comunale e con scadenza di mesi 18 per le spese di urbanizzazione e di 60 giorni oltre la scadenza del Permesso di Costruire per la rata relativa al costo di costruzione: la prima rata è corrisposta al momento del ritiro dell'atto autorizzativo, mentre le rate successive sono corrisposte semestralmente e sono gravate da interessi legali.

Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:

- Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura;
- Le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia

entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito.

Il rilascio dell'autorizzazione alla rateizzazione è subordinato a specifico provvedimento del Responsabile del Servizio da notificare all'interessato entro i 30 giorni successivi alla presentazione dell'istanza.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre per motivate esigenze e a mezzo di specifica delibera della Giunta Comunale temporanee limitazioni/sospensioni dei provvedimenti di rilascio delle autorizzazioni sopradescritte.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della rateizzazione del contributo sarà disposta con specifica Determina del Responsabile del Servizio.

Art. 15

Scomputo totale o parziale degli oneri concessori

Il contributo concessorio relativo alle spese di urbanizzazione, può essere totalmente o parzialmente scomputato qualora l'interessato intenda proporre la realizzazione diretta a scomputo parziale o totale degli oneri concessori di opere di urbanizzazione. L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art.12 comma 1 e deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile Area Lavori Pubblici che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Acquisito il parere di congruità del Responsabile Area Lavori Pubblici, la Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto deliberativo all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori, previo inserimento dell'opera del Piano degli

Investimenti di cui alla Legge n. 109/94 e s. m. e i., se necessario.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

Ai fini del ritiro dell'atto autorizzativo, l'interessato, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri concessori, dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale e produrre specifica polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere con specifica Determina del Responsabile del Servizio.

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Responsabile Area Lavori Pubblici e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso a costruire o comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

Art.16

Restituzione del contributo

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi alla realizzazione di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

L'Ufficio competente effettua le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determina.

Art.17

Utilizzo dei contributi concessori

I proventi dei contributi concessori saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente.

Art.18

Costo documentato di costruzione

Il costo documentato di costruzione previsto dal presente Regolamento è quello risultante da specifico computo metrico estimativo dell'opera da eseguire, redatto dal progettista, con allegata dichiarazione asseverante che la stima è stata eseguita tenendo conto di tutti i lavori necessari per rendere l'opera agibile e che la stessa è stata predisposta sulla base del prezziario di cui all'ultimo bollettino degli ingegneri rispetto alla data di comunicazione del parere favorevole o di presentazione della Denuncia di inizio attività.

L'ufficio tecnico potrà procedere alla verifica della stima asseverata, entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della pratica nel caso della Denuncia di inizio attività, o entro il rilascio del permesso a costruire. Qualora si verificassero errori e/o omissioni, il Responsabile del Servizio darà comunicazione dell'importo dovuto ad integrazione di quanto precedentemente determinato, al quale verrà applicata la sanzione di cui all'art.128 comma 1 lett.c della L.R.1/05.

Art.19

Superficie di calpestio

Per superficie di calpestio si intende la superficie al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie di calpestio per attività industriali ed artigianali è determinata dalla superficie coperta, ad esclusione di tutti gli aggetti, ridotta del 20%, stimando con tale percentuale le parti di fabbricato non calpestabili.

Nel caso di fabbricati che siano composti da vari piani, soppalchi o da altro che costituisca sovrapposizione di superfici con altezza interna uguale o maggiore di ml 1.50, il calcolo viene eseguito sommando le superfici dei vari piani, compreso anche quello totalmente o parzialmente interrato, sempre ridotte del 20%.

Non rientra nel calcolo della superficie di calpestio l'eventuale copertura piana anche se praticabile.

Art.20

Disposizioni Finali

Il presente Regolamento è applicabile alle pratiche edilizie presentate dopo la data di esecutività della delibera di approvazione.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio ed

urbanistico ed alla normativa regionale e nazionale vigente.