

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 28 del 19.04.2017

OGGETTO: Prima variante al Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36/2015

L'anno duemiladiciassette e questo giorno diciannove del mese di aprile alle ore 18,00 nella sede comunale a seguito invito diramato dal Sindaco si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. Thomas D'Addona, Sindaco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 8 come segue:

	PRESENTE	ASSENTE		PRESENTE	ASSENTE
Marco Romboli	x		Matteo Rossi		x
David Bacci	x		Valentina Balestri	x	
Irene Taliani	x		Lucia Felicioli	x	
Gianluca Catarzi	x		Sergio Toncelli		x
Lisa Balluchi	x		Marzio Volpi		x
Simona Soprani	x		Luca Polizzano		x

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione – art. 97, comma 4°, lettera a), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – il Segretario Comunale Dott.ssa Rosanna Mattera

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza e invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE le linee programmatiche, di indirizzo e di governo del territorio, che questa amministrazione si è prefissata di svolgere durante il proprio mandato;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale, n. 36 del 01/07/2015 ad oggetto '*Regolamento degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione e monetizzazione e aree a standards*', con la quale :

-) si approva il *Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione* comprensivo di;
- tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A);
- tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2);

-) si dava atto che quanto previsto dal Regolamento veniva applicato alle pratiche presentate successivamente alla data di esecutività del Regolamento stesso;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile Area 3 Pianificazione Assetto del Territorio n. 33 del 27/01/2017 con la quale venivano aggiornati gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione agli indici Istat per l'anno 2016;

CONSIDERATO che durante l'applicazione del suddetto Regolamento è emersa la necessità di procedere ad alcune rettifiche ai fini di una migliore, esaustiva modalità di qualificazione delle modalità della corresponsione dei contributi soprattutto alla luce dell'applicazione dell'art. 19 "quantificazione incentivo" ed in aggiunta procedere ad una revisione dell'importo massimo decurtabile;

CONSIDERATO che a questa Amministrazione a seguito del perseguimento e rafforzamento le strategie di sviluppo turistico e di miglioramento economico del territorio, della riqualificazione i centri storici, recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, ritiene necessario consolidare la politica volta all'agevolazione e promozione delle attività di albergo diffuso così come definite dalla LR.86/2016 tramite apposita decurtazione del 50% degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

RITENUTO opportuno apportare le suddette modifiche al Regolamento conformemente ai seguenti allegati denominati : Regolamento Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – Prima Variante composti da :

-) regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A), tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 1 stato Approvato con delibera di CC.36/2015;**

- regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A), tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 2 stato Modificato;**

- regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A), tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 3 stato Sovrapposto (in rosso le modifiche in barrato la parte soppressa)**

VISTO parere favorevole della Commissione Urbanistica del 16/02/2017;

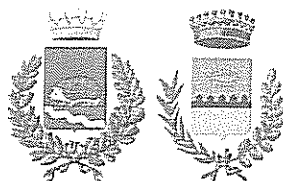
Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49 del D. Lgs.267/2000;

Udita la discussione intervenuta sull'argomento che, in sintesi, è riportata nell'allegato PRIMO) per formare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi espressi da n.9 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare le modifiche al *Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione* così composto:
 -) regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A),tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 1 stato Approvato con delibera CC.36/2015;**
 - regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A),tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 2 stato Modificato;**
 - regolamento , tabella per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (ALLEGATO A),tabelle per la *determinazione del contributo dovuto in base al Costo di Costruzione* per *interventi residenziali* e per *interventi di natura turistica, commerciale e direzionale* (ALLEGATO B1 e B2) – **Allegato 3 stato Sovrapposto (in rosso le modifiche in barrato la parte soppressa)**
- 3) di dare atto che quanto previsto dal presente Regolamento verrà applicato alle pratiche presentate/rilasciate successivamente alla data di esecutività del Regolamento stesso;
- 4) di dichiarare, con voti favorevoli unanimi espressi da n. 9 consiglieri presenti e votanti, il presente provvedimento immediatamente Esecutivo.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

**PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: Prima Variante al Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione e Costo di
Costruzione Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.36/2015.**

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA'
AMMINISTRATIVA**

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Crespina Lorenzana, 06/03/2017



Il Responsabile del Area 3
Pianificazione e Assetto del Territorio

Luca Melani

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità contabile comprendente il visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Crespina Lorenzana, 14/04/2017

Il Responsabile del Servizio
Daniela Tamponetti

ALLEGATO PRIMO)

Prende la parola l'assessore Catarzi il quale svolge una breve relazione illustrativa dell'argomento.

Interviene il consigliere Felicioli la quale rilascia una dichiarazione di voto annunciando di astenersi. E spiega che capisce e apprezza il lavoro di valorizzazione della piccola economia ma che, a suo avviso, si tratta di un'arma a doppio taglio in quanto, senza indicazioni, c'è il rischio di creare interventi che falsano l'equilibrio paesaggistico.

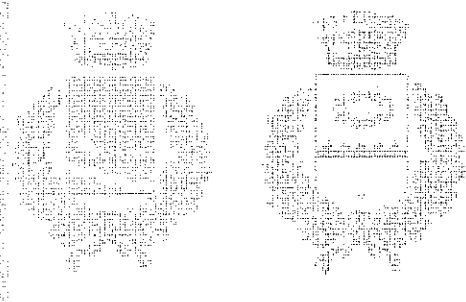
Prende la parola il Sindaco il quale replica al consigliere Felicioli spiegando cos'è l'albergo diffuso.

Interviene il consigliere Felicioli la quale dichiara che se gli interventi dell'albergo diffuso sono sull'esistente per lei va bene e quindi comunica di ritirare la propria precedente dichiarazione di voto.

DIREGTO

COMUNE DI
CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)

AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO
DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)



Regolamento
Oneri di Urbanizzazione e
Costo di Costruzione
Prima Variante

STATO APPROVATO

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del
2015

Febbraio 2017

Premessa

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del "carico urbanistico" che può definirsi come l'aumento della domanda di strutture ed opere collettive in conseguenza degli interventi eseguiti sul/sugli immobile/i 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 a 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 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;

CAPO I "ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE"

Articolo 1 – tabelle

Le tariffe calcolate ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 contenute nelle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria "allegato A" sono suddivise per insediamenti, residenziali, artigianali, industriali, artigianali cat. speciali, turistici commerciali direzionali, commerciali all'ingrosso, si applicano in relazione alla destinazione d'uso degli insediamenti alla Superficie Convenzionale Complessiva (Scc) o al volume lordo degli edifici calcolato ai sensi del successivo art. 9 del presente regolamento.

Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate. In caso di difficoltà di individuazione delle unità derivate si considerano tali le unità più piccole.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) le tariffe si applicano all'intero volume lordo, con riferimento alla superficie convenzionale complessiva oggetto del cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di nuova edificazione, ai fini dell'individuazione delle tariffe da applicare, per indice di fabbricabilità (if) si intende il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di edifici che presentano porzioni aventi diversa destinazione d'uso, si applicano le tariffe relative alla destinazione d'uso prevalente quando questa è uguale o maggiore all'80% della superficie netta di calpestio totale.

Nel caso di interventi edilizi con destinazione d'uso agricola, ove non ricorrono le fattispecie di gratuità del titolo abilitativo ai sensi dall'art. 188 della LR.65/2014, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come restauro/ ristrutturazione edilizia, si applicano le tariffe della nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi edilizi con destinazione d'uso a Servizi qualora per effetto della normativa vigente non soggetti a gratuità, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione, fatta eccezione per i servizi e le attrezzature per lo spettacolo cui trova applicazione quella relativa agli insediamenti Commerciali ivi compreso il costo di costruzione.

Ai sensi dell'art.184, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 65/2014, le tariffe contenute nelle tabelle, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate, con determinazione del responsabile dell' Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT. Gli aggiornamenti delle tabelle parametriche disposti dalla Regione Toscana e dal Comune, questi ultimi disposti previa approvazione di specifica deliberazione da parte della Giunta Municipale, si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste e alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

Art. 2 – Modalità di versamento

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione così come calcolati sulla base di quanto stabilito dai successivi articoli dovranno essere versati all'ente con le seguenti modalità:

- al momento della presentazione della SCIA o di Comunicazione di Attività Edilizia Libera onerosa;
- entro il termine di ritiro dell'atto abilitativo nel caso di rilascio da parte dell'ente di permesso o titolo equivalente.

Il Contributo è calcolato dal competente ufficio del Comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire o , nel caso di SCIA o di Comunicazione di Attività edilizia Libera onerosa , è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

Tale contributo può essere versato nei seguenti modi :

- a) presso la tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Volterra Agenzia di Crespina;
- b) mediante bonifico bancario accreditato a: Comune di Crespina, servizio di tesoreria comunale, Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. ag. Crespina, codice IBAN:IT22N063700549300 0010001870;
- c) tramite C/C postale n°140566 intestato a Comune di Crespina servizio di tesoreria Comunale;

Art. 3. Versamento del contributo in sanatoria.

I contributi previsti per il permesso di costruire in sanatoria o attestazioni di conformità di cui all'art. 209 della L.R. n° 65/2014, devono essere corrisposti prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria in quanto lo stesso è "subordinato" al pagamento a titolo di oblazione della sanzione amministrativa.

L'ufficio procederà all'irrogazione con apposito atto della sanzione amministrativa fissando un termine congruo di giorni 30 , in caso di inerzia saranno applicabili le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il mancato pagamento della sanzione è motivo ostativo al rilascio della sanatoria.

Art. 4 – Rateizzazioni

E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione previa presentazione di polizza fideiussoria con le modalità e contenuti di cui al successivo articolo 5) mediante suddivisione dell'importo complessivo dovuto in n° 4 rate da versare con le seguenti modalità:

- prima rata pari al 40% entro il termine di cui all'art.2;
- le rimanenti quattro rate equipollenti con scadenza temporale di mesi sei una dall'altra per complessivi 18 mesi decorrenti dal versamento della prima rata, con applicazione del tasso di interesse legale.

Non si procede a rateizzazione in caso di singola rata inferiore a Euro 500,00.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate dovute l'ente applicherà all'importo della singola rata versata in ritardo le sanzioni previste dall'art. 192 della LR.65/2014 per tale inottemperanza.

Art. 5 – Polizza fideiussoria

A garanzia del completo versamento delle somme dovute, il titolare dell'atto abilitativo dovrà provvedere a presentare contestualmente al versamento della prima rata apposita Polizza Fideiussoria emessa da primaria società assicuratrice o da istituto bancario a ciò autorizzato ai sensi del T.U.L.B. avente validità per l'intero periodo di rateizzazione e svincolabile esclusivamente mediante comunicazione scritta dell'ente garantito o mediante restituzione in originale della stessa.

Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del titolo edilizio abilitativo al momento del ritiro di tale atto, nonché dal richiedente della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori onerosa al momento della presentazione della stessa.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere verificata dal responsabile del procedimento e dovrà riportare l'espressa accettazione delle seguenti clausole:

“- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli obblighi assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

- Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

-Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.”.

Tale polizza dovrà garantire l'importo residuo dovuto maggiorato del 40% dovuto a titolo di sanzione per ritardato o omesso versamento anche con possibilità di escussione parziale anche per singola rata.

L'ente provvederà ad attivare le procedure di escussione della polizza presentata a garanzia al raggiungimento dei termini massimi per l'applicazione delle sanzioni provvedendo anticipatamente alla richiesta di versamento degli importi dovuti e delle sanzioni al titolare mediante apposito avvio del procedimento.

L'ente provvederà altresì in caso di pagamenti parziali o incompleti anche di singola rata all'escussione parziale della polizza presentata, per il recupero completo degli importi dovuti a titolo di oneri e/o sanzioni nel caso il titolare non provveda successivamente alla richiesta dell'Ente.

Non si fa luogo dell'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 192 della L.R.T. 65/2015 se la polizza prevede espressamente l'escussione per singola rata e quando il fideiussore si impegni al pagamento entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta che deve essere inviata per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 – Rimborso degli oneri

E' ammesso il rimborso degli oneri versati esclusivamente nel caso in cui l'attività edilizia oggetto del titolo abilitativo per cui sono stati versati gli importi non abbia avuto inizio. In tal caso il titolare del permesso può provvedere ad inoltrare entro il termine di 18 mesi decorrenti dal termine di cui all'art.2 apposita istanza di rimborso.

Non è ammessa la richiesta di rimborso in caso di parziale esecuzione degli interventi e/o sospensione dei lavori per decadenza del titolo abilitativo.

Articolo 7 – varianti

Sono assoggettate al conguaglio dei contributi solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato autorizzato secondo quanto previsto dell'art. 183 della L.R. 65/2014.

Per le varianti in corso d'opera che prevedono la sospensione dei lavori l'eventuale conguaglio del contributo deve essere effettuato secondo i contenuti del precedente art. 2, mentre per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 143 della LR.65/2014 il conguaglio del contributo è effettuato contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del Permesso di Costruire o della SCIA, ivi compresi i casi in cui sia data applicazione a quanto contenuto all'art. 135 comma 5 della LR.65/2014.

Per le varianti saranno applicate le tariffe vigenti alla data del permesso di Costruire, della SCIA o della Comunicazione di Attività Libera onerosa e terrà conto ai fini di eventuali scomputi dei contributi già versati.

Art. 8 – Rinnovo del titolo abilitativo

Nel caso di rinnovo di titoli abilitativi mediante emissione di nuovo atto o altra procedura inerente il completamento di lavori oggetto di titolo abilitativo decaduto per il quale era stato già provveduto al versamento degli oneri dovuti, è ammesso, esclusivamente nel caso in cui il nuovo titolo sia relativo al solo completamento e non comporti interventi soggetti a corresponsione di oneri diversi da quanto contenuto nel titolo decaduto, il versamento dell'importo a differenza tra le somme dovute al momento del rilascio del nuovo titolo (o presentazione in caso di SCIA etc..) e quanto precedentemente versato con esclusione delle eventuali sanzioni eventualmente applicate.

Alle somme dovute è applicabile la rateizzazione di cui all'art. 4.

Art. 9 – Definizioni per il calcolo degli oneri

Si definiscono di seguito le unità di misura da prendere a riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti (mc., mq):

- 1) **“superficie convenzionale complessiva” (Scc)** il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

“superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità

immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

2) “volume lordo” (VI) : ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma dell’edificio, delimitata:

- a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

E’ esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza nonché i locali sottotetto nel caso in cui questi ultimi abbiano un’altezza media inferiore a mt. 180 e massima inferiore a mt. 230. Sono computati ai fini del calcolo degli oneri anche tutti i volumi accessori a qualsiasi titolo con le eccezioni di gratuità ai sensi dell’art. 188 comma 1 lett. d) della L.R. 01/2014.

Articolo 10 – costo unitario di costruzione

Il costo unitario di costruzione residenziale è determinato ai sensi dell’art. 185 della legge regionale 65/2014.

In assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è determinato con le modalità del decreto del ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977 e rivalutato annualmente in base alla variazione del costo stesso, su base nazionale, determinata dall’ISTAT:

1) Per gli interventi di nuova edificazione residenziale per l’anno 2015 il costo di riferimento è stabilito in Euro 243,64/mq.

2) Per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente: quota percentuale pari al 70% del costo di costruzione di cui al punto 1 ai sensi dell’art. 185 c.5 L.R. 65/2014, in caso di particolari interventi valutati dal Responsabile del Procedimento il costo di costruzione può essere determinato mediante perizia redatta sotto la forma del computo metrico estimativo con i prezzi rilevati dal Bollettino degli Ingegneri per la provincia di Pisa a firma di tecnico abilitato e relativa a tutti gli interventi connessi all’attività edilizia oggetto del titolo abilitativi.

Articolo 11 – modalità di calcolo del costo di costruzione

Le percentuali sul costo di costruzione e i costi unitari di costruzione sono quelli riportati nelle tabelle *'Percentuali del contributo sul costo di costruzione'* (Allegato B1) e (Allegato B2) e si applicano:

a) nel caso di edifici **residenziali**, al prodotto della **superficie convenzionale complessiva (Scc)** per il costo unitario (comprensivo degli eventuali incrementi della scheda parametrica di cui alla L.10/77 D.M.10/05/1977);

b) nel caso di edifici **commerciali, turistico-ricettivi, direzionali, commerciali all'ingrosso** a idonea perizia giurata da parte di tecnico abilitato sul costo documentato dell'intervento ivi compreso anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es. parcheggi, sistemazioni esterne ecc..).

Per la ristrutturazione edilizia la superficie da considerare nei calcoli è quella interessata dall'intervento. Il costo da applicare nei calcoli è quello in vigore alla data del calcolo stesso.

Per le destinazioni artigianali - industriali, agricola non facenti parte di aziende agricole, nonché per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

Per la costruzione di piscine/impianti sportivi il contributo sul costo di costruzione è calcolato in base ad un computo metrico estimativo di tutte le opere previste, da presentarsi da parte degli interessati.

Il computo deve essere redatto sulla base dei prezzi pubblicati sul più recente bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice).

Per gli interventi edilizi (ivi comprese le opere pertinenziali), in considerazione dell'eventuale incidenza sulla qualità delle abitazioni trovano applicazione gli incrementi previsti dal D.M. 10 maggio 1977, ai fini della determinazione del costo di costruzione dovuto.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come ristrutturazione edilizia, il contributo sul costo di costruzione si calcola come nel caso delle nuove costruzioni.

Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento, con determinazione del responsabile dell'area 3 Servizio di Pianificazione e assetto del Territorio.

CAPO II "ONERI VERDI"

Articolo 12 – deruralizzazioni "oneri verdi"

In caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili agricoli (deruralizzazioni), ivi compresi quelli per cui sono decaduti gli impegni assunti, qualora l'area di pertinenza dell'immobile non sia superiore ad 1 ettaro sono dovuti al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Tabella allegata punto 1 "insediamenti residenziali".

Gli oneri cosiddetti "verdi" si applicano agli interventi edilizi eseguiti su immobili che, a prescindere dalla loro destinazione, sono situati in zona agricola così come individuata dagli strumenti urbanistici comunali.

Il passaggio da una all'altra delle varie categorie d'uso, comporta la corresponsione degli oneri verdi corrispondenti alla destinazione finale, conformemente alle categorie e regole di cui alle tabelle allegate.

CAPO III "MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD E SCOMPUTO ONERI"

Articolo 13 – monetizzazione

Il presente articolo disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante **monetizzazione** in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Si differenziano le seguenti casistiche ai fini del reperimento degli standards:

1. standards per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89 e DCR 21/07/99 e s.m.);
2. standards per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo e/o per interventi diretti.

Il Regolamento Urbanistico attraverso le proprie Norme di Attuazione e l'art. 140 comma 2 lett.b) della L.R. 65/2014, determina i casi nei quali la realizzazione delle dotazioni di standars (d.m.1444/1968) sono consentite forme di monetizzazione.

Articolo 14 – impiego dell'istituto della monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto supportato dalla Giunta Comunale, volta per volta, da una istruttoria tecnica, in conformità a quanto stabilito dalla normativa regolamentare e regionale vigente.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione piano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;
2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Resta inteso che nei casi non specificati nel presente articolo non si potrà procedere alla monetizzazione e di conseguenza l'amministrazione potrà rifiutare l'adozione e l'impiego della "monetizzazione".

Articolo 15 –determinazione del prezzo unitario

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards non potranno risultare inferiori alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 della L.R. 65/2014 mentre per il costo dell'area si farà riferimento al prezzo unitario a metro pari ai valori delle aree fabbricabili definiti ai fini ICI (ora I.M.U) della zona di intervento previsti dal relativo regolamento comunale (delibera G.M. n.39 del 07/05/2015) secondo gli eventuali aggiornamenti annuali disposti dalla competente Area.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Articolo 16 – casi particolari

Per i procedimenti di cessione delle aree che risultano pendenti ed avviati in forza dei precedenti Regolamenti Urbanistici e/o nei casi previsti da convenzioni urbanistiche già sottoscritte con l'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del presente regolamento, trova applicazione quanto contenuto nei precedenti articoli 14 e 15 con riferimento al valore dell'area con caratteristiche simili (destinazione, localizzazione ecc.).

Art. 17. Scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre a quanto già previsto e regolamentato negli Strumenti Urbanistici efficaci che già prevedono forme di attuazione ed autorizzazione e le convenzioni già sottoscritte, il contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria, può essere totalmente o parzialmente scomputato qualora l'interessato intenda proporre la realizzazione diretta a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria. L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo edilizio e deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo redatto sotto forma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento prezzi ufficiali contenuti sul bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice) e soggetti a rivalutazione secondo gli indici I.S.T.A.T. tra la data di ultimo aggiornamento del prezzario suddetto e la data di convenzionamento tra il soggetto privato e la Pubblica Amministrazione.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile Area 5 Lavori Pubblici Manutenzioni o Ambiente o ufficio delegato, 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.

Una volta acquisito il parere, l'ufficio competente formulerà apposita proposta di Autorizzazione allo scomputo alla Giunta Municipale comprensivo dello schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione.

Ai fini dell' autorizzazione allo scomputo totale o parziale degli oneri, il richiedente dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo e produrre specifica polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo complessivo delle intere opere come da progetto definitivo e dal relativo computo metrico estimativo redatto sottoforma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento e rivalutato secondo gli indici I.S.T.A.T. maturati nel periodo trascorso tra la data di redazione e la data dell'emissione della fideiussione.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dall'ufficio competente su richiesta dell'interessato accertata la corretta esecuzione delle opere.

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

CAPO IV "INCENTIVI EDILIZIA SOSTENIBILE"

Articolo 18 – edilizia sostenibile riduzione degli oneri

I progetti edilizi che promuovono i criteri prestazionali, con particolare riferimento al risparmio idrico, al recupero delle acque meteoriche e grigie, alla selezione dei materiali da costruzione salubri e al relativo ciclo di vita, al risparmio energetico, all'approvvigionamento energetico, alla selezione dei materiali da costruzione salubri nonché i criteri per il miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico coerenti e compatibili con i caratteri morfo-tipologici dell'edilizia di valore storico sono ammessi, in attesa di una più organica disciplina Regionale all'incentivo di cui all'art.220 della Legge Regionale 65/2014.

Il Presente articolo si applica ai seguenti interventi : Nuova costruzione – Ampliamento o Ristrutturazione edilizia ricostruttiva soggetti a Permesso a Costruire.

Il Titolo edilizio dovrà contenere in fase di progetto adeguato elaborato, relazione e certificazioni da parte di professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti stabiliti dal presente Regolamento e necessari ai fini dell' applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 19 – quantificazione incentivo

L'incentivo applicabile agli oneri di urbanizzazione sarà in misura crescente fino ad un massimo del 70% a seconda dei livelli prestazionali dell'edificio.

Sarà preso come riferimento L'indice di prestazione energetica globale, o più semplicemente "indice di prestazione energetica" (in acronimo EPI) ed utilizzando il rapporto tra il coefficiente EPI di progetto (EPIprog) e un (l'EPIlimite fissato a 50 kWh/m²a), si definisce la riduzione spettante sulla base della seguente formula:

$$(1 - \text{EPIprog}/50) \times 70\% = \text{Abbattimento oneri (\%)}$$

Nel caso di un cambio di destinazione d'uso tra categorie che utilizzano unità di misura diverse dell'EPI (es. residenziale = kWh/m²a – direzionale = kWh/mca) occorrerà utilizzare la stessa unità di misura per la determinazione di EPI.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto nel titolo abilitativo, prima del ritiro dello stesso il richiedente dovrà provvedere a consegnare Polizza fideiussoria pari all'importo degli incentivi ottenuti con le caratteristiche e i contenuti di cui al precedente art. 5 , la stessa sarà ritenuta svincolabile non prima di 12 mesi dall'ultimazione lavori al fine di verificare e monitorare la struttura a seguito dell'effettiva rispondenza alla previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

La documentazione necessaria a corredo dell'istanza per l'ottenimento della riduzione di cui al presente articolo in ambito di titolo edilizio e le modalità per la successiva verifica, sono demandati ad apposita determina del Responsabile Area 3. Comunque la fine lavori ed il monitoraggio saranno oggetto di idonea dimostrazione e certificazione da parte professionista abilitato e DDL e la polizza sarà ritenuta svincolabile solo conseguentemente all'effettiva rispondenza del progetto a quanto realizzato per quel che concerne gli aspetti di "edilizia sostenibile". In caso di mancata rispondenza il concessionario dovrà versare al Comune le somme determinate in relazione alla percentuale di riduzione dell'edificio come effettivamente realizzato. In caso di mancato versamento il Comune si rivarrà sulla polizza fideiussoria.

Articolo 20 – norme finali

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

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio, alle norme tecniche dei Regolamenti Urbanistici ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

Sono abrogate tutte le disposizioni di regolamenti comunali vigenti in contrasto o incompatibili con quelle del presente regolamento. Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)

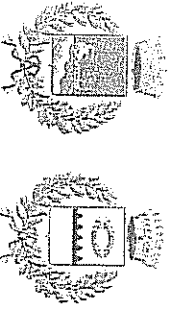
AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Tabella per la determinazione degli ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Allegato A)

INSEDIAMENTI	Parametri	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI Cost. Spec.	TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI *		COMMERCIALI ALL'INGROSSO	
		Primaria (mc) € 9,00	Secondaria (mc.) € 26,00	Primaria (mq) € 12,00	Secondaria (mq.) € 11,00	Primaria (mq.) € 13,00	Primaria (mc) € 12,00	Secondaria (mc.) € 6,00	Primaria (mq) € 21,00	Secondaria (mq.) € 7,00
Costi Medi Regionali										
Adeguamento ISTAT (Aprile 2015)		10,68	30,86	14,25	13,06	15,43	14,25	7,12	24,93	8,31
Coefficiente Comunale 0,893		9,54	27,55	12,72	11,66	13,78	12,72	6,36	22,26	7,42
Incremento Comunale (1.19/1.35 ¹)		10,97	31,68	14,63	13,41	15,85	17,17	8,6	25,6	8,53
1) Interventi di Ristrutturazione Edilizia, Restauro, Deruralizzazione.	0,3	3,3	9,50	4,39	4,02	4,75	5,15	2,58	7,7	2,56
		tot= 12,80		tot= 8,41		tot= 4,75	tot= 7,73		tot= 10,26	
2) Interventi di Sostituzione Edilizia	0,8	8,78	25,34	11,70	10,73	12,70	13,74	6,88	20,50	6,82
		tot= 34,12		tot= 22,43		tot= 12,70	tot= 20,62		tot= 27,32	
3a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. < 1,5 mc/mq	1,2	13,16	38,02	17,56	16,09	19,02	20,6	10,32	30,72	40,96
		tot= 51,18		tot= 33,65		tot= 19,02	tot= 30,92		tot= 71,68	
3b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione 1,5 mc/mq < I.F. < 3,0 mc/mq L.R. 65/2014	1	10,97	31,68	14,63	13,41	15,85	17,17	8,6	25,6	8,53
		tot= 42,65		tot= 28,04		tot= 15,85	tot= 25,77		tot= 34,13	
3c) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. > 3,0 mc/mq	0,9	9,87	28,51	13,17	12,07	14,27	15,45	7,74	23,04	7,68
		tot= 38,38		tot= 25,24		tot= 14,27	tot= 23,19		tot= 30,72	

¹ Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art. 135, comma 2, lett. d), si applicano i parametri di cui al punto 3.

Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%.

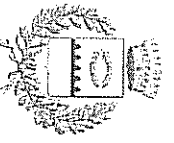
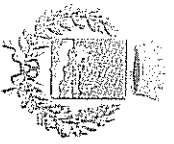


COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Percentuali del contributo del COSTO DI COSTRUZIONE per INTERVENTI RESIDENZIALI (Allegato B1)

= 243, 64 Euro/mq

<i>Caratteristiche tipologiche delle costruzioni</i>	<i>Comuni con coefficiente territoriale compreso tra 0,8 e 1,00</i>	<i>Note</i>
1) ABITAZIONI AVENTI SUPERFICIE UTILE:		
a) superiore a mq. 160 e accessori <mq. 60	8%	
b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori <mq. 55	7%	
c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori <mq. 50	7%	
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori <mq. 45	6%	
e) inferiore a mq. 95 e accessori <mq. 40	6%	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 02/08/69)	10%	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

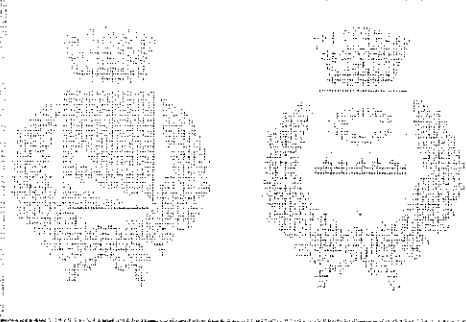
Percentuali sul COSTO DI COSTRUZIONE documentato per INTERVENTI DI NATURA TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE
(Allegato B2)

Caratteristiche attività svolta	Percentuale sul Costo di Costruzione documentato	Note
1) ATTIVITA' TURISTICA	8%	
2) ATTIVITA' COMMERCIALE	10%	
3) ATTIVITA' DIREZIONALE	10%	Il costo di costruzione documentato deve comprendere anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es: parcheggi, sistemazioni esterne, ecc..) ed è determinato tramite perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'esercizio della professione.
4) OPERE PERTINENZIALI alle attività di cui sopra	10%	

COMUNE DI
CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)

AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO
DEL TERRITORIO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)



Regolamento
Oneri di Urbanizzazione e
Costo di Costruzione
Prima Variante

STATO MODIFICATO

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Febbraio 2017

Premessa

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del "carico urbanistico" che può definirsi come l'aumento della domanda di strutture ed opere collettive in conseguenza degli interventi eseguiti sul/sugli immobile/i 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 a 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 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;

CAPO I "ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE"

Articolo 1 – tabelle

Le tariffe calcolate ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 contenute nelle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria "allegato A" sono suddivise per insediamenti, residenziali, artigianali, industriali, artigianali cat. speciali, turistici commerciali direzionali, commerciali all'ingrosso, si applicano in relazione alla destinazione d'uso degli insediamenti alla Superficie Convenzionale Complessiva (Scc) o al volume lordo degli edifici calcolato ai sensi del successivo art. 9 del presente regolamento.

Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate. In caso di difficoltà di individuazione delle unità derivate si considerano tali le unità più piccole.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) le tariffe si applicano all'intero volume lordo, con riferimento alla superficie convenzionale complessiva oggetto del cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di nuova edificazione, ai fini dell'individuazione delle tariffe da applicare, per indice di fabbricabilità (if) si intende il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di edifici che presentano porzioni aventi diversa destinazione d'uso, si applicano le tariffe relative alla destinazione d'uso prevalente quando questa è uguale o maggiore all'80% della superficie netta di calpestio totale.

Nel caso di interventi edilizi con destinazione d'uso agricola, ove non ricorrono le fattispecie di gratuità del titolo abilitativo ai sensi dall'art. 188 della LR.65/2014, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come restauro/ ristrutturazione edilizia, si applicano le tariffe della nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi edilizi con destinazione d'uso a Servizi qualora per effetto della normativa vigente non soggetti a gratuità, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione, fatta eccezione per i servizi e le attrezzature per lo spettacolo cui trova applicazione quella relativa agli insediamenti Commerciali ivi compreso il costo di costruzione.

Ai sensi dell'art.184, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 65/2014, le tariffe contenute nelle tabelle, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate, con determinazione del responsabile dell' Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT. Gli aggiornamenti delle tabelle parametriche disposti dalla Regione Toscana e dal Comune, questi ultimi disposti previa approvazione di specifica deliberazione da parte della Giunta Municipale, si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste e alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

Art. 2 – Modalità di versamento

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione così come calcolati sulla base di quanto stabilito dai successivi articoli dovranno essere versati all'ente con le seguenti modalità:

- al momento della presentazione della SCIA o di Comunicazione di Attività Edilizia Libera onerosa;
- entro il termine di ritiro dell'atto abilitativo nel caso di rilascio da parte dell'ente di permesso o titolo equivalente.

Il Contributo è calcolato dal competente ufficio del Comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire o , nel caso di SCIA o di Comunicazione di Attività edilizia Libera onerosa , è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

Tale contributo può essere versato nei seguenti modi :

- a) presso la tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Volterra Agenzia di Crespina;
- b) mediante bonifico bancario accreditato a: Comune di Crespina, servizio di tesoreria comunale, Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. ag. Crespina, codice IBAN:IT22N063700549300 0010001870;
- c) tramite C/C postale n°140566 intestato a Comune di Crespina servizio di tesoreria Comunale;

Art. 3. Versamento del contributo in sanatoria.

I contributi previsti per il permesso di costruire in sanatoria o attestazioni di conformità di cui all'art. 209 della L.R. n° 65/2014, devono essere corrisposti prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria in quanto lo stesso è "subordinato" al pagamento a titolo di oblazione della sanzione amministrativa.

L'ufficio procederà all'irrogazione con apposito atto della sanzione amministrativa fissando un termine congruo di giorni 30 , in caso di inerzia saranno applicabili le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il mancato pagamento della sanzione è motivo ostativo al rilascio della sanatoria.

Art. 4 – Rateizzazioni

E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione previa presentazione di polizza fideiussoria con le modalità e contenuti di cui al successivo articolo 5) mediante suddivisione dell'importo complessivo dovuto in n° 4 rate da versare con le seguenti modalità:

- prima rata pari al 40% entro il termine di cui all'art.2;
- le rimanenti tre rate equipollenti con scadenza temporale di mesi sei una dall'altra per complessivi 18 mesi decorrenti dal versamento della prima rata, con applicazione del tasso di interesse legale.

Non si procede a rateizzazione in caso di singola rata inferiore a Euro 500,00.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate dovute l'ente applicherà all'importo della singola rata versata in ritardo le sanzioni previste dall'art. 192 della LR.65/2014 per tale inottemperanza.

Art. 5 – Polizza fidejussoria

A garanzia del completo versamento delle somme dovute, il titolare dell'atto abilitativo dovrà provvedere a presentare contestualmente al versamento della prima rata apposita Polizza Fideiussoria emessa da primaria società assicuratrice o da istituto bancario a ciò autorizzato ai sensi del T.U.L.B. avente validità per l'intero periodo di rateizzazione e svincolabile esclusivamente mediante comunicazione scritta dell'ente garantito o mediante restituzione in originale della stessa.

Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del titolo edilizio abilitativo al momento del ritiro di tale atto, nonché dal richiedente della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori onerosa al momento della presentazione della stessa.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere verificata dal responsabile del procedimento e dovrà riportare l'espressa accettazione delle seguenti clausole:

“- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli obblighi assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

- Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

-Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.”.

Tale polizza dovrà garantire l'importo residuo dovuto maggiorato del 40% dovuto a titolo di sanzione per ritardato o omesso versamento anche con possibilità di escussione parziale anche per singola rata.

L'ente provvederà ad attivare le procedure di escussione della polizza presentata a garanzia al raggiungimento dei termini massimi per l'applicazione delle sanzioni provvedendo anticipatamente alla richiesta di versamento degli importi dovuti e delle sanzioni al titolare mediante apposito avvio del procedimento.

L'ente provvederà altresì in caso di pagamenti parziali o incompleti anche di singola rata all'escussione parziale della polizza presentata, per il recupero completo degli importi dovuti a titolo di oneri e/o sanzioni nel caso il titolare non provveda successivamente alla richiesta dell'Ente.

Non si fa luogo dell'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 192 della L.R.T. 65/2015 se la polizza prevede espressamente l'escussione per singola rata e quando il fideiussore si impegni al pagamento entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta che deve essere inviata per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 – Rimborso degli oneri

E' ammesso il rimborso degli oneri versati esclusivamente nel caso in cui l'attività edilizia oggetto del titolo abilitativo per cui sono stati versati gli importi non abbia avuto inizio. In tal caso il titolare del permesso può provvedere ad inoltrare entro il termine di 18 mesi decorrenti dal termine di cui all'art.2 apposita istanza di rimborso.

Non è ammessa la richiesta di rimborso in caso di parziale esecuzione degli interventi e/o sospensione dei lavori per decadenza del titolo abilitativo.

Articolo 7 – varianti

Sono assoggettate al conguaglio dei contributi solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato autorizzato secondo quanto previsto dell'art. 183 della L.R. 65/2014.

Per le varianti in corso d'opera che prevedono la sospensione dei lavori l'eventuale conguaglio dei contributo deve essere effettuato secondo i contenuti del precedente art. 2, mentre per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 143 della LR.65/2014 il conguaglio del contributo è effettuato contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del Permesso di Costruire o della SCIA, ivi compresi i casi in cui sia data applicazione a quanto contenuto all'art. 135 comma 5 della LR.65/2014.

Per le varianti saranno applicate le tariffe vigenti alla data del permesso di Costruire , della SCIA o della Comunicazione di Attività Libera onerosa e terrà conto ai fini di eventuali scomputi dei contributi già versati.

Art. 8 – Rinnovo del titolo abilitativo

Nel caso di rinnovo di titoli abilitativi mediante emissione di nuovo atto o altra procedura inerente il completamento di lavori oggetto di titolo abilitativo decaduto per il quale era stato già provveduto al versamento degli oneri dovuti, è ammesso, esclusivamente nel caso in cui il nuovo titolo sia relativo al solo completamento e non comporti interventi soggetti a corresponsione di oneri diversi da quanto contenuto nel titolo decaduto, il versamento dell'importo a differenza tra le somme dovute al momento del rilascio del nuovo titolo (o presentazione in caso di SCIA etc..) e quanto precedentemente versato con esclusione delle eventuali sanzioni eventualmente applicate.

Alle somme dovute è applicabile la rateizzazione di cui all'art. 4.

Art. 9 – Definizioni per il calcolo degli oneri

Si definiscono di seguito le unità di misura da prendere a riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti (mc., mq):

- 1) **“superficie convenzionale complessiva” (Scc)** il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

“superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità

immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali;

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

2) “volume lordo” (VI) : ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma dell’edificio, delimitata:

- a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

E’ esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza nonché i locali sottotetto nel caso in cui questi ultimi abbiano un’altezza media inferiore a mt. 180 e massima inferiore a mt. 230. Sono computati ai fini del calcolo degli oneri anche tutti i volumi accessori a qualsiasi titolo con le eccezioni di gratuità ai sensi dell’art. 188 comma 1 lett. d) della L.R. 01/2014.

3) “volume” (V) dell’edificio : la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

Articolo 10 – costo unitario di costruzione

Il costo unitario di costruzione residenziale è determinato ai sensi dell’art. 185 della legge regionale 65/2014.

In assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è determinato con le modalità del decreto del ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977 e rivalutato annualmente in base alla variazione del costo stesso, su base nazionale, determinata dall’ISTAT:

1) *Per gli interventi di nuova edificazione residenziale per l’anno 2017* il costo di riferimento è stabilito in **Euro 245,83/mq.**

2) *Per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente:* quota percentuale pari al **70%** del costo di costruzione di cui al punto 1 ai sensi dell’art. 185 c.5 L.R. 65/2014, in caso di particolari interventi valutati dal Responsabile del Procedimento il costo di costruzione può essere determinato mediante

perizia redatta sotto la forma del computo metrico estimativo con i prezzi rilevati dal Bollettino degli Ingegneri per la provincia di Pisa a firma di tecnico abilitato e relativa a tutti gli interventi connessi all'attività edilizia oggetto del titolo abilitativi.

Articolo 11 – modalità di calcolo del costo di costruzione

Le percentuali sul costo di costruzione e i costi unitari di costruzione sono quelli riportati nelle tabelle *'Percentuali del contributo sul costo di costruzione'* (Allegato B1) e (Allegato B2) e si applicano:

a) nel caso di edifici **residenziali**, al prodotto della **superficie convenzionale complessiva (Scc)** per il costo unitario (comprensivo degli eventuali incrementi della scheda parametrica di cui alla L.10/77 D.M.10/05/1977);

b) nel caso di edifici **commerciali, turistico-ricettivi, direzionali, commerciali all'ingrosso** a idonea perizia giurata da parte di tecnico abilitato sul costo documentato dell'intervento ivi compreso anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es. parcheggi, sistemazioni esterne ecc..).

Per la ristrutturazione edilizia la superficie da considerare nei calcoli è quella interessata dall'intervento. Il costo da applicare nei calcoli è quello in vigore alla data del calcolo stesso.

Per le destinazioni artigianali - industriali, agricola non facenti parte di aziende agricole, nonché per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

Per la costruzione di piscine/impianti sportivi il contributo sul costo di costruzione è calcolato in base ad un computo metrico estimativo di tutte le opere previste, da presentarsi da parte degli interessati.

Il computo deve essere redatto sulla base dei prezzi pubblicati sul più recente bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice).

Per gli interventi edilizi (ivi comprese le opere pertinenziali), in considerazione dell'eventuale incidenza sulla qualità delle abitazioni trovano applicazione gli incrementi previsti dal D.M. 10 maggio 1977, ai fini della determinazione del costo di costruzione dovuto.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come ristrutturazione edilizia, il contributo sul costo di costruzione di calcola come nel caso delle nuove costruzioni.

Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento, con determinazione del responsabile dell'area 3 Servizio di Pianificazione e assetto del Territorio.

CAPO II "ONERI VERDI"

Articolo 12 – deruralizzazioni "oneri verdi"

In caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili agricoli (deruralizzazioni), ivi compresi quelli per cui sono decaduti gli impegni assunti, qualora l'area di pertinenza dell'immobile non sia superiore ad 1 ettaro sono dovuti al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Tabella allegata punto 1 "insediamenti residenziali" .

Gli oneri cosiddetti "verdi" si applicano agli interventi edilizi eseguiti su immobili che, a prescindere dalla loro destinazione, sono situati in zona agricola così come individuata dagli strumenti urbanistici comunali.

Il passaggio da una all'altra delle varie categorie d'uso , comporta la corresponsione degli oneri verdi corrispondenti alla destinazione finale, conformemente alle categorie e regole di cui alle tabelle allegate.

CAPO III "MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD E SCOMPUTO ONERI"

Articolo 13 – monetizzazione

Il presente articolo disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante **monetizzazione** in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Si differenziano le seguenti casistiche ai fini del reperimento degli standards:

1. standards per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89 e DCR 21/07/99 e s.m.);
2. standards per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo e/o per interventi diretti.

Il Regolamento Urbanistico attraverso le proprie Norme di Attuazione e l'art. 140 comma 2 lett.b) della L.R. 65/2014, determina i casi nei quali la realizzazione delle dotazioni di standards (d.m.1444/1968) sono consentite forme di monetizzazione.

Articolo 14 – impiego dell'istituto della monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto supportato dalla Giunta Comunale, volta per volta, da una istruttoria tecnica, in conformità a quanto stabilito dalla normativa regolamentare e regionale vigente.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;
2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Resta inteso che nei casi non specificati nel presente articolo non si potrà procedere alla monetizzazione e di conseguenza l'amministrazione potrà rifiutare l'adozione e l'impiego della "monetizzazione".

Articolo 15 – determinazione del prezzo unitario

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards non potranno risultare inferiori alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 della L.R. 65/2014 mentre per il costo dell'area si farà riferimento al prezzo unitario a metro pari ai valori delle aree fabbricabili definiti ai fini ICI (ora I.M.U) della zona di intervento previsti dal relativo regolamento comunale (delibera G.M. n.39 del 07/05/2015) secondo gli eventuali aggiornamenti annuali disposti dalla competente Area.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Articolo 16 – casi particolari

Per i procedimenti di cessione delle aree che risultano pendenti ed avviati in forza dei precedenti Regolamenti Urbanistici e/o nei casi previsti da convenzioni urbanistiche già sottoscritte con l'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del presente regolamento, trova applicazione quanto contenuto nei precedenti articoli 14 e 15 con riferimento al valore dell'area con caratteristiche similari (destinazione, localizzazione ecc..).

Art. 17. Scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre a quanto già previsto e regolamentato negli Strumenti Urbanistici efficaci che già prevedono forme di attuazione ed autorizzazione e le convenzioni già sottoscritte, il contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria, può essere totalmente o parzialmente scomputato qualora l'interessato intenda proporre la realizzazione diretta a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria. L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo edilizio e deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo redatto sotto forma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento prezzi ufficiali contenuti sul bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice) e soggetti a rivalutazione secondo gli indici I.S.T.A.T. tra la data di ultimo aggiornamento del prezzario suddetto e la data di convenzionamento tra il soggetto privato e la Pubblica Amministrazione.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile Area 5 Lavori Pubblici Manutenzioni o Ambiente o ufficio delegato, 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.

Una volta acquisito il parere, l'ufficio competente formulerà apposita proposta di Autorizzazione allo scomputo alla Giunta Municipale comprensivo dello schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione.

Ai fini dell' autorizzazione allo scomputo totale o parziale degli oneri, il richiedente dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo e produrre specifica polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo complessivo delle intere opere come da progetto definitivo e dal relativo computo metrico estimativo redatto sottoforma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento e rivalutato secondo gli indici I.S.T.A.T. maturati nel periodo trascorso tra la data di redazione e la data dell'emissione della fideiussione.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dall'ufficio competente su richiesta dell'interessato accertata la corretta esecuzione delle opere.

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

CAPO IV "INCENTIVI EDILIZIA SOSTENIBILE"

Articolo 18 – edilizia sostenibile riduzione degli oneri

I progetti edilizi che promuovono i criteri prestazionali, con particolare riferimento al risparmio idrico, al recupero delle acque meteoriche e grigie, alla selezione dei materiali da costruzione salubri e al relativo ciclo di vita, al risparmio energetico, all'approvvigionamento energetico, alla selezione dei materiali da costruzione salubri nonché i criteri per il miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico coerenti e compatibili con i caratteri morfo-tipologici dell'edilizia di valore storico sono ammessi, in attesa di una più organica disciplina Regionale all'incentivo di cui all'art.220 della Legge Regionale 65/2014.

Il Presente articolo si applica ai seguenti interventi : Nuova costruzione.

Il Titolo edilizio dovrà contenere in fase di progetto adeguato elaborato, relazione e certificazioni da parte di professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti stabiliti dal presente Regolamento e necessari ai fini dell' applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 19 – quantificazione incentivo

L'incentivo applicabile agli oneri di urbanizzazione sarà in misura crescente fino ad un massimo del 50% a seconda dei livelli prestazionali dell'edificio (e comunque per un valore massimo decurtabile fissato in euro 5.000,00 (nota 1).

Sarà preso come riferimento l'indice di prestazione energetica globale, o più semplicemente "indice di prestazione energetica" (in acronimo EPI) ed utilizzando il rapporto tra il coefficiente $Epi_{gl\text{tot}}$ indice di prestazione energetica totale (nota 2) e l'EPllimite fissato a 50 KWh/m²a.

La riduzione spettante si ricava sulla base della seguente formula:

$$(1 - Epi_{gl\text{tot}} / 50) \times 50\% = \text{Abbattimento oneri (\%)}$$

nota 1: indipendentemente dal risultato della formula di cui sopra, l'importo massimo decurtabile è fissato in Euro 5.000,00

nota 2: EPgl,tot da utilizzare nella formula di cui sopra (indipendentemente dalla definizione data dalla normativa), è da intendersi come l'indice di prestazione energetica globale, che tiene conto tuttavia esclusivamente delle tecnologie che impattano sui consumi energetici per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria. Nel caso di edifici che pertanto saranno dotati altri impianti tecnologici, come ad esempio impianti di ventilazione controllata, climatizzazione estiva, ecc, il fabbisogno energetico di tali impianti non dovrà essere considerato nella formula.

Dovrà essere prevista la documentazione necessaria a corredo dell'istanza per l'ottenimento della riduzione di cui al presente articolo in ambito di titolo edilizio.

Con la comunicazione di fine lavori il "certificatore energetico" dichiarerà e dimostrerà con apposita documentazione e dichiarazione il rispetto dei criteri e delle caratteristiche contenute nel Permesso di Costruire in relazione all'indice di prestazione energetica dell'edificio come sopra stabilito.

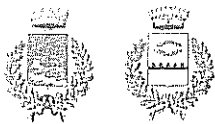
Il non rispetto delle condizioni fissate nel titolo abilitativo conseguente alla mancata rispondenza dell'abbattimento degli oneri calcolato, sarà oggetto di apposito provvedimento sanzionatorio da parte del competente Responsabile di Direzione Area 3, determinato nel modo seguente : (abbattimento oneri + sanzioni per ritardato versamento previste dall'art.192 della L.R. 64/2015 e s.m.).

Articolo 20 – norme finali

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

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio, alle norme tecniche dei Regolamenti Urbanistici ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

Sono abrogate tutte le disposizioni di regolamenti comunali vigenti in contrasto o incompatibili con quelle del presente regolamento. Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.



COMUNE DI CRESPIA LORENZANA

(Provincia di PISA)

AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

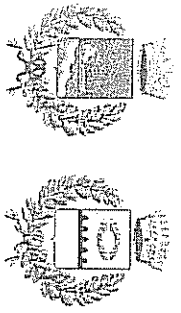
Tabella per la determinazione degli ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Allegato A)

INSEDIAMENTI	Parametri	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI Cost. Spec.	TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI *		COMMERCIALI ALL'INGROSSO	
		Primaria (mc) € 9,00	Secondaria (mc.) € 26,00	Primaria (mq) € 12,00	Secondaria (mq.) € 11,00	Primaria (mq.) € 13,00	Primaria (mc) € 12,00	Secondaria (mc.) € 6,00	Primaria (mq) € 21,00	Secondaria (mq.) € 7,00
Costi Medi Regionali										
Adeguamento (STAT (Dicembre 2010))		10,73	31,01	14,32	13,12	15,50	14,32	7,16	25,05	8,35
Coefficiente Comunale 0.893		9,58	27,69	12,79	11,72	13,85	12,79	6,39	22,37	7,46
Incremento Comunale (1.15/1.35*)		11,02	31,84	14,71	13,48	15,92	17,27	8,63	25,73	8,58
1) Interventi di Ristrutturazione Edilizia, Restauro, Deruralizzazione.	0,3	3,31	9,55	4,41	4,04	4,78	5,18	2,59	7,72	2,57
		tot= 12,86		tot= 8,45		tot= 4,78	tot= 7,77		tot= 10,29	
2) Interventi di Sostituzione Edilizia	0,8	8,82	25,47	11,78	10,78	12,74	13,82	6,90	20,58	6,86
		tot= 34,29		tot= 22,56		tot= 12,74	tot= 20,72		tot= 27,44	
3a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. < 1,5 mc/mq	1,2	13,22	38,21	17,65	16,18	19,1	20,72	10,36	30,88	10,3
		tot= 51,43		tot= 33,83		tot= 19,10	tot= 31,08		tot= 41,18	
3b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione 1,5 mc/mq < I.F. < 3,0 mc/mq L.R. 65/2014	1	11,02	31,84	14,71	13,48	15,92	17,27	8,63	25,73	8,58
		tot= 42,86		tot= 28,19		tot= 15,92	tot= 25,90		tot= 34,31	
3c) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. > 3,0 mc/mq	0,9	9,92	28,66	13,24	12,13	14,33	15,54	7,77	23,16	7,72
		tot= 38,58		tot= 25,37		tot= 14,33	tot= 23,31		tot= 30,88	

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art.135, comma 2, lett. d), 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 sono aumentati del 50%

Nel caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di "albergo diffuso" ai sensi dell'art. 21 della L. R. 20/12/2016 n.86 il contributo primario e secondario è ridotto del 50%.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

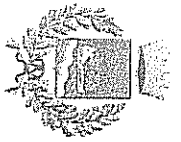
Percentuali del contributo del COSTO DI COSTRUZIONE per INTERVENTI RESIDENZIALI (Allegato B1)

= 245,83 Euro/mq

<i>Caratteristiche tipologiche delle costruzioni</i>	<i>Comuni con coefficiente territoriale compreso tra 0,8 e 1,00</i>	<i>Note</i>
1) ABITAZIONI AVENTI SUPERFICIE UTILE:		
a) superiore a mq. 160 e accessori <mq. 60	8%	
b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori <mq. 55	7%	
c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori <mq. 50	7%	
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori <mq. 45	6%	
e) inferiore a mq. 95 e accessori <mq. 40	6%	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSSO (D.M. 02/08/69)	10%	

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Il contributo di costruzione è ridotto del 50% nel caso di interventi finalizzati alla realizzazione di "Albergo diffuso" ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/12/2016 n.86



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

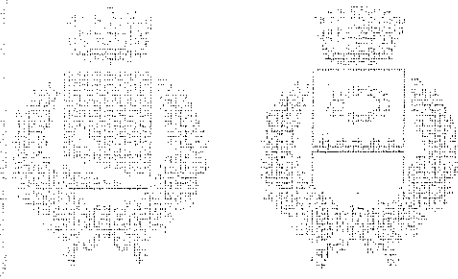
Percentuali sul COSTO DI COSTRUZIONE documentato per INTERVENTI DI NATURA TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE (Allegato B2)

Caratteristiche attività svolta	Percentuale sul Costo di Costruzione documentato	Nota
1) ATTIVITA' TURISTICA	8%	Il costo di costruzione documentato deve comprendere anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es: parcheggi, sistemazioni esterne, ecc..) ed è determinato tramite perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'esercizio della professione.
2) ATTIVITA' COMMERCIALE	10%	
3) ATTIVITA' DIREZIONALE	10%	
4) OPERE PERTINENZIALI alle attività di cui sopra	10%	

COMUNE DI
CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)

AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO
DEL TERRITORIO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)



Fauglia

CRESPINA

Crespina

Regolamento

Oneri di Urbanizzazione e

Costo di Costruzione

Prima Variante

STATO SOVRAPPOSTO

Lorenzana

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Febbraio 2017

Premessa

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del "carico urbanistico" che può definirsi come l'aumento della domanda di strutture ed opere collettive in conseguenza degli interventi eseguiti sul/sugli immobile/i 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 a 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 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;

CAPO I "ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE"

Articolo 1 – tabelle

Le tariffe calcolate ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 contenute nelle **tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria "allegato A"** sono suddivise per insediamenti, residenziali, artigianali, industriali, artigianali cat. speciali, turistici commerciali direzionali, commerciali all'ingrosso, si applicano in relazione alla destinazione d'uso degli insediamenti alla Superficie Convenzionale Complessiva (Scc) o al volume lordo degli edifici calcolato ai sensi del successivo art. 9 del presente regolamento.

Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate. In caso di difficoltà di individuazione delle unità derivate si considerano tali le unità più piccole.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) le tariffe si applicano all'intero volume lordo, con riferimento alla superficie convenzionale complessiva oggetto del cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di nuova edificazione, ai fini dell'individuazione delle tariffe da applicare, per indice di fabbricabilità (if) si intende il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di edifici che presentano porzioni aventi diversa destinazione d'uso, si applicano le tariffe relative alla destinazione d'uso prevalente quando questa è uguale o maggiore all'80% della superficie netta di calpestio totale.

Nel caso di interventi edilizi con destinazione d'uso agricola, ove non ricorrono le fattispecie di gratuità del titolo abilitativo ai sensi dall'art. 188 della LR.65/2014, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come restauro/ ristrutturazione edilizia, si applicano le tariffe della nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi edilizi con destinazione d'uso a Servizi qualora per effetto della normativa vigente non soggetti a gratuità, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in misura pari a quella prevista per interventi destinati ad attività artigianali e industriali escluso il contributo afferente il costo di costruzione, fatta eccezione per i servizi e le attrezzature per lo spettacolo cui trova applicazione quella relativa agli insediamenti Commerciali ivi compreso il costo di costruzione.

Ai sensi dell'art.184, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 65/2014, le tariffe contenute nelle tabelle, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate, con determinazione del responsabile dell' Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT. Gli aggiornamenti delle tabelle parametriche disposti dalla Regione Toscana e dal Comune, questi ultimi disposti previa approvazione di specifica deliberazione da parte della Giunta Municipale, si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste e alle dichiarazioni presentate successivamente al 1°gennaio dell'anno seguente.

Art. 2 – Modalità di versamento

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione così come calcolati sulla base di quanto stabilito dai successivi articoli dovranno essere versati all'ente con le seguenti modalità:

- al momento della presentazione della SCIA o di Comunicazione di Attività Edilizia Libera onerosa;
- entro il termine di ritiro dell'atto abilitativo nel caso di rilascio da parte dell'ente di permesso o titolo equivalente.

Il Contributo è calcolato dal competente ufficio del Comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire o , nel caso di SCIA o di Comunicazione di Attività edilizia Libera onerosa , è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

Tale contributo può essere versato nei seguenti modi :

- a) presso la tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Volterra Agenzia di Crespina;
- b) mediante bonifico bancario accreditato a: Comune di Crespina, servizio di tesoreria comunale, Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. ag. Crespina, codice IBAN:IT22N063700549300 0010001870;
- c) tramite C/C postale n°140566 intestato a Comune di Crespina servizio di tesoreria Comunale;

Art. 3. Versamento del contributo in sanatoria.

I contributi previsti per il permesso di costruire in sanatoria o attestazioni di conformità di cui all'art. 209 della L.R. n° 65/2014, devono essere corrisposti prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria in quanto lo stesso è "subordinato" al pagamento a titolo di oblazione della sanzione amministrativa.

L'ufficio procederà all'irrogazione con apposito atto della sanzione amministrativa fissando un termine congruo di giorni 30 , in caso di inerzia saranno applicabili le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il mancato pagamento della sanzione è motivo ostativo al rilascio della sanatoria.

Art. 4 – Rateizzazioni

E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione previa presentazione di polizza fideiussoria con le modalità e contenuti di cui al successivo articolo 5) mediante suddivisione dell'importo complessivo dovuto in n° 4 rate da versare con le seguenti modalità:

- prima rata pari al 40% entro il termine di cui all'art.2;
- le rimanenti tre rate equipollenti con scadenza temporale di mesi sei una dall'altra per complessivi 18 mesi decorrenti dal versamento della prima rata, con applicazione del tasso di interesse legale.

Non si procede a rateizzazione in caso di singola rata inferiore a Euro 500,00.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate dovute l'ente applicherà all'importo della singola rata versata in ritardo le sanzioni previste dall'art. 192 della LR.65/2014 per tale inottemperanza.

Art. 5 – Polizza fidejussoria

A garanzia del completo versamento delle somme dovute, il titolare dell'atto abilitativo dovrà provvedere a presentare contestualmente al versamento della prima rata apposita Polizza Fideiussoria emessa da primaria società assicuratrice o da istituto bancario a ciò autorizzato ai sensi del T.U.L.B. avente validità per l'intero periodo di rateizzazione e svincolabile esclusivamente mediante comunicazione scritta dell'ente garantito o mediante restituzione in originale della stessa.

Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del titolo edilizio abilitativo al momento del ritiro di tale atto, nonché dal richiedente della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori onerosa al momento della presentazione della stessa.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere verificata dal responsabile del procedimento e dovrà riportare l'espressa accettazione delle seguenti clausole:

“- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli obblighi assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

- Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

-Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.”.

Tale polizza dovrà garantire l'importo residuo dovuto maggiorato del 40% dovuto a titolo di sanzione per ritardato o omesso versamento anche con possibilità di escussione parziale anche per singola rata.

L'ente provvederà ad attivare le procedure di escussione della polizza presentata a garanzia al raggiungimento dei termini massimi per l'applicazione delle sanzioni provvedendo anticipatamente alla richiesta di versamento degli importi dovuti e delle sanzioni al titolare mediante apposito avvio del procedimento.

L'ente provvederà altresì in caso di pagamenti parziali o incompleti anche di singola rata all'escussione parziale della polizza presentata, per il recupero completo degli importi dovuti a titolo di oneri e/o sanzioni nel caso il titolare non provveda successivamente alla richiesta dell'Ente.

Non si fa luogo dell'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 192 della L.R.T. 65/2015 se la polizza prevede espressamente l'escussione per singola rata e quando il fideiussore si impegni al pagamento entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta che deve essere inviata per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 – Rimborso degli oneri

E' ammesso il rimborso degli oneri versati esclusivamente nel caso in cui l'attività edilizia oggetto del titolo abilitativo per cui sono stati versati gli importi non abbia avuto inizio. In tal caso il titolare del permesso può provvedere ad inoltrare entro il termine di 18 mesi decorrenti dal termine di cui all'art.2 apposita istanza di rimborso.

Non è ammessa la richiesta di rimborso in caso di parziale esecuzione degli interventi e/o sospensione dei lavori per decadenza del titolo abilitativo.

Articolo 7 – varianti

Sono assoggettate al conguaglio dei contributi solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato autorizzato secondo quanto previsto dell'art. 183 della L.R. 65/2014.

Per le varianti in corso d'opera che prevedono la sospensione dei lavori l'eventuale conguaglio del contributo deve essere effettuato secondo i contenuti del precedente art. 2, mentre per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 143 della LR.65/2014 il conguaglio del contributo è effettuato contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del Permesso di Costruire o della SCIA, ivi compresi i casi in cui sia data applicazione a quanto contenuto all'art. 135 comma 5 della LR.65/2014.

Per le varianti saranno applicate le tariffe vigenti alla data del permesso di Costruire, della SCIA o della Comunicazione di Attività Libera onerosa e terrà conto ai fini di eventuali scomputi dei contributi già versati.

Art. 8 – Rinnovo del titolo abilitativo

Nel caso di rinnovo di titoli abilitativi mediante emissione di nuovo atto o altra procedura inerente il completamento di lavori oggetto di titolo abilitativo decaduto per il quale era stato già provveduto al versamento degli oneri dovuti, è ammesso, esclusivamente nel caso in cui il nuovo titolo sia relativo al solo completamento e non comporti interventi soggetti a corresponsione di oneri diversi da quanto contenuto nel titolo decaduto, il versamento dell'importo a differenza tra le somme dovute al momento del rilascio del nuovo titolo (o presentazione in caso di SCIA etc..) e quanto precedentemente versato con esclusione delle eventuali sanzioni eventualmente applicate.

Alle somme dovute è applicabile la rateizzazione di cui all'art. 4.

Art. 9 – Definizioni per il calcolo degli oneri

Si definiscono di seguito le unità di misura da prendere a riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti (mc., mq):

- 1) **“superficie convenzionale complessiva” (Scc)** il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

“superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali;

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità

immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

Superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali;

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

2) "volume lordo" (VI) : ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma dell'edificio, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza nonché i locali sottotetto nel caso in cui questi ultimi abbiano un'altezza media inferiore a mt. 180 e massima inferiore a mt. 230. Sono computati ai fini del calcolo degli oneri anche tutti i volumi accessori a qualsiasi titolo con le eccezioni di gratuità ai sensi dell'art. 188 comma 1 lett. d) della L.R. 01/2014.

3) "volume" (V) dell'edificio : la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

Articolo 10 – costo unitario di costruzione

Il costo unitario di costruzione residenziale è determinato ai sensi dell'art. 185 della legge regionale 65/2014.

In assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è determinato con le modalità del decreto del ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977 e rivalutato annualmente in base alla variazione del costo stesso, su base nazionale, determinata dall'ISTAT:

1) *Per gli interventi di nuova edificazione residenziale per l'anno 2017* il costo di riferimento è stabilito in **Euro 245,83/mq.**

2) *Per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente:* quota percentuale pari al **70%** del costo di costruzione di cui al punto 1 ai sensi dell'art. 185 c.5 L.R. 65/2014, in caso di particolari interventi valutati dal Responsabile del Procedimento il costo di costruzione può essere determinato mediante

perizia redatta sotto la forma del computo metrico estimativo con i prezzi rilevati dal Bollettino degli Ingegneri per la provincia di Pisa a firma di tecnico abilitato e relativa a tutti gli interventi connessi all'attività edilizia oggetto del titolo abilitativi.

Articolo 11 – modalità di calcolo del costo di costruzione

Le percentuali sul costo di costruzione e i costi unitari di costruzione sono quelli riportati nelle tabelle *'Percentuali del contributo sul costo di costruzione'* (Allegato B1) e (Allegato B2) e si applicano:

a) nel caso di edifici **residenziali**, al prodotto della **superficie convenzionale complessiva (Scc)** per il costo unitario (comprensivo degli eventuali incrementi della scheda parametrica di cui alla L.10/77 D.M.10/05/1977);

b) nel caso di edifici **commerciali, turistico-ricettivi, direzionali, commerciali all'ingrosso** a idonea perizia giurata da parte di tecnico abilitato sul costo documentato dell'intervento ivi compreso anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es. parcheggi, sistemazioni esterne ecc.).

Per la ristrutturazione edilizia la superficie da considerare nei calcoli è quella interessata dall'intervento. Il costo da applicare nei calcoli è quello in vigore alla data del calcolo stesso.

Per le destinazioni artigianali - industriali, agricola non facenti parte di aziende agricole, nonché per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

Per la costruzione di piscine/impianti sportivi il contributo sul costo di costruzione è calcolato in base ad un computo metrico estimativo di tutte le opere previste, da presentarsi da parte degli interessati.

Il computo deve essere redatto sulla base dei prezzi pubblicati sul più recente bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice).

Per gli interventi edilizi (ivi comprese le opere pertinenziali), in considerazione dell'eventuale incidenza sulla qualità delle abitazioni trovano applicazione gli incrementi previsti dal D.M. 10 maggio 1977, ai fini della determinazione del costo di costruzione dovuto.

Nel caso di ruderi di singoli edifici o di complessi edilizi, posti nel territorio extraurbano, qualora l'intervento non si configuri nella sua globalità come ristrutturazione edilizia, il contributo sul costo di costruzione di calcola come nel caso delle nuove costruzioni.

Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento, con determinazione del responsabile dell'area 3 Servizio di Pianificazione e assetto del Territorio.

CAPO II "ONERI VERDI"

Articolo 12 – deruralizzazioni "oneri verdi"

In caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili agricoli (deruralizzazioni), ivi compresi quelli per cui sono decaduti gli impegni assunti, qualora l'area di pertinenza dell'immobile non sia superiore ad 1 ettaro sono dovuti al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Tabella allegata punto 1 "insediamenti residenziali" .

Gli oneri cosiddetti "verdi" si applicano agli interventi edilizi eseguiti su immobili che, a prescindere dalla loro destinazione, sono situati in zona agricola così come individuata dagli strumenti urbanistici comunali.

Il passaggio da una all'altra delle varie categorie d'uso , comporta la corresponsione degli oneri verdi corrispondenti alla destinazione finale, conformemente alle categorie e regole di cui alle tabelle allegate.

CAPO III "MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD E SCOMPUTO ONERI"

Articolo 13 – monetizzazione

Il presente articolo disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante **monetizzazione** in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Si differenziano le seguenti casistiche ai fini del reperimento degli standards:

1. standards per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89 e DCR 21/07/99 e s.m.);
2. standards per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo e/o per interventi diretti.

Il Regolamento Urbanistico attraverso le proprie Norme di Attuazione e l'art. 140 comma 2 lett.b) della L.R. 65/2014, determina i casi nei quali la realizzazione delle dotazioni di standars (d.m.1444/1968) sono consentite forme di monetizzazione.

Articolo 14 – impiego dell'istituto della monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto supportato dalla Giunta Comunale, volta per volta, da una istruttoria tecnica, in conformità a quanto stabilito dalla normativa regolamentare e regionale vigente.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;
2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Resta inteso che nei casi non specificati nel presente articolo non si potrà procedere alla monetizzazione e di conseguenza l'amministrazione potrà rifiutare l'adozione e l'impiego della "monetizzazione".

Articolo 15 – determinazione del prezzo unitario

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards non potranno risultare inferiori alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 della L.R. 65/2014 mentre per il costo dell'area si farà riferimento al prezzo unitario a metro pari ai valori delle aree fabbricabili definiti ai fini ICI (ora I.M.U) della zona di intervento previsti dal relativo regolamento comunale (delibera G.M. n.39 del 07/05/2015) secondo gli eventuali aggiornamenti annuali disposti dalla competente Area.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Articolo 16 – casi particolari

Per i procedimenti di cessione delle aree che risultano pendenti ed avviati in forza dei precedenti Regolamenti Urbanistici e/o nei casi previsti da convenzioni urbanistiche già sottoscritte con l'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del presente regolamento, trova applicazione quanto contenuto nei precedenti articoli 14 e 15 con riferimento al valore dell'area con caratteristiche similari (destinazione, localizzazione ecc..).

Art. 17. Scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre a quanto già previsto e regolamentato negli Strumenti Urbanistici efficaci che già prevedono forme di attuazione ed autorizzazione e le convenzioni già sottoscritte, il contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria, può essere totalmente o parzialmente scomputato qualora l'interessato intenda proporre la realizzazione diretta a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria. L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo edilizio e deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo redatto sotto forma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento prezzi ufficiali contenuti sul bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dal preventivo dell'impresa esecutrice) e soggetti a rivalutazione secondo gli indici I.S.T.A.T. tra la data di ultimo aggiornamento del prezzario suddetto e la data di convenzionamento tra il soggetto privato e la Pubblica Amministrazione.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile Area 5 Lavori Pubblici Manutenzioni o Ambiente o ufficio delegato, 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.

Una volta acquisito il parere, l'ufficio competente formulerà apposita proposta di Autorizzazione allo scomputo alla Giunta Municipale comprensivo dello schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione.

Ai fini dell' autorizzazione allo scomputo totale o parziale degli oneri, il richiedente dovrà sottoscrivere specifico atto unilaterale d'obbligo e produrre specifica polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo complessivo delle opere come da progetto definitivo e dal relativo computo metrico estimativo redatto sottoforma di perizia giurata con riferimento all'ultimo aggiornamento e rivalutato secondo gli indici I.S.T.A.T. maturati nel periodo trascorso tra la data di redazione e la data dell'emissione della fideiussione.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dall'ufficio competente su richiesta dell'interessato accertata la corretta esecuzione delle opere.

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

CAPO IV "INCENTIVI EDILIZIA SOSTENIBILE"

Articolo 18 – edilizia sostenibile riduzione degli oneri

I progetti edilizi che promuovono i criteri prestazionali, con particolare riferimento al risparmio idrico, al recupero delle acque meteoriche e grigie, alla selezione dei materiali da costruzione salubri e al relativo ciclo di vita, al risparmio energetico, all'approvvigionamento energetico, alla selezione dei materiali da costruzione salubri nonché i criteri per il miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico coerenti e compatibili con i caratteri morfo-tipologici dell'edilizia di valore storico sono ammessi, in attesa di una più organica disciplina Regionale all'incentivo di cui all'art.220 della Legge Regionale 65/2014.

Il Presente articolo si applica ai seguenti interventi : Nuova costruzione ~~Ampliamento o Ristrutturazione edilizia ricostruttiva soggetti a Permesso a Costruire.~~

Il Titolo edilizio dovrà contenere in fase di progetto adeguato elaborato, relazione e certificazioni da parte di professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti stabiliti dal presente Regolamento e necessari ai fini dell' applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 19 – quantificazione incentivo

L'incentivo applicabile agli oneri di urbanizzazione sarà in misura crescente fino ad un massimo del 50% a seconda dei livelli prestazionali dell'edificio (e comunque per un valore massimo decurtabile fissato in euro 5000,00 (nota 1).

Sarà preso come riferimento l'indice di prestazione energetica globale, o più semplicemente "indice di prestazione energetica" (in acronimo EPI) ed utilizzando il rapporto tra il coefficiente ~~EPI di progetto~~ (EPI_{prog}) EPI_{gltot} indice di prestazione energetica totale (nota 2) e l'EPI limite fissato a 50 kWh/m²a si definisce la riduzione spettante sulla base della seguente formula:

La riduzione spettante si ricava sulla base della seguente formula:

$$(1 - EPI_{gltot} / 50) \times 50\% = \text{Abbattimento oneri (\%)}$$

nota 1: indipendentemente dal risultato della formula di cui sopra, l'importo massimo decurtabile è fissato in Euro 5.000,00

nota 2: EPI_{gltot} da utilizzare nella formula di cui sopra (indipendentemente dalla definizione data dalla normativa), è da intendersi come l'indice di prestazione energetica globale, che tiene conto tuttavia esclusivamente delle tecnologie che impattano sui consumi energetici per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria. Nel caso di edifici che pertanto saranno dotati altri impianti tecnologici, come ad esempio impianti di ventilazione controllata, climatizzazione estiva, ecc, il fabbisogno energetico di tali impianti non dovrà essere considerato nella formula.

~~Nel caso di un cambio di destinazione d'uso tra categorie che utilizzano unità di misura diverse dell'EPI (es. residenziale = kWh/mq.a - direzionale = kWh/mca) occorrerà utilizzare la stessa unità di misura per la determinazione di EPI.~~

~~A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto nel titolo abilitativo, prima del ritiro dello stesso il richiedente dovrà provvedere a consegnare Polizza fideiussoria pari all'importo degli incentivi ottenuti con le caratteristiche e i contenuti di cui al precedente art. 5, la stessa sarà ritenuta svincolabile non prima di 12 mesi dall'ultimazione lavori al fine di verificare e monitorare la struttura a seguito dell'effettiva rispondenza alla previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.~~

~~Dovrà essere prevista la documentazione necessaria a corredo dell'istanza per l'ottenimento della riduzione di cui al presente articolo in ambito di titolo edilizio. e le modalità per la successiva verifica, sono demandati ad apposita determina del Responsabile Area 3. Comunque la fine lavori ed il monitoraggio saranno oggetto di idonea dimostrazione e certificazione da parte professionista abilitato e DDL e la polizza sarà ritenuta svincolabile solo conseguentemente all'effettiva rispondenza del progetto a quanto realizzato per quel che concerne gli aspetti di "edilizia sostenibile".~~

~~Con la comunicazione di fine lavori il "certificatore energetico" dichiarerà e dimostrerà con apposita documentazione e dichiarazione il rispetto dei criteri e delle caratteristiche contenute nel Permesso di Costruire in relazione all'indice di prestazione energetica dell'edificio come sopra stabilito.~~

Il non rispetto delle condizioni fissate nel titolo abilitativo conseguente alla mancata rispondenza dell'abbattimento degli oneri calcolato, sarà oggetto di apposito provvedimento sanzionatorio da parte del competente Responsabile di Direzione Area 3, determinato nel modo seguente : (abbattimento oneri + sanzioni per ritardato versamento previste dall'art.192 della L.R. 64/2015 e s.m.).

~~In caso di mancata rispondenza il concessionario dovrà versare al Comune le somme determinate in relazione alla percentuale di riduzione dell'edificio come effettivamente realizzato. In caso di mancato versamento il Comune si rivarrà sulla polizza fideiussoria.~~

Articolo 20 – norme finali

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

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio, alle norme tecniche dei Regolamenti Urbanistici ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

Sono abrogate tutte le disposizioni di regolamenti comunali vigenti in contrasto o incompatibili con quelle del presente regolamento. Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

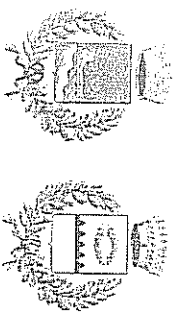
Tabella per la determinazione degli ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Allegato A)

INSEDIAMENTI	Parametri	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI		ARTIGIANALI INDUSTRIALI Cost. Spec.	TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI*		COMMERCIALI ALL'INGROSSO	
		Primaria (mc) € 9,00	Secondaria (mc.) € 26,00	Primaria (mq) € 12,00	Secondaria (mq.) € 11,00	Primaria (mq.) € 13,00	Primaria (mc) € 12,00	Secondaria (mc.) € 6,00	Primaria (mq) € 21,00	Secondaria (mq.) € 7,00
Adeguamento ISTAT (Dicembre 2016)		10,73	31,01	14,32	13,12	15,50	14,32	7,16	25,05	8,35
Coefficiente Comunale 0.893		9,58	27,69	12,79	11,72	13,85	12,79	6,39	22,37	7,46
Incremento Comunale (1.15/1.36*)		11,02	31,84	14,71	13,48	15,92	17,27	8,63	25,73	8,58
1) Interventi di Ristrutturazione Edilizia, Restauro, Deruralizzazione.	0,3	3,31	9,55	4,41	4,04	4,78	5,18	2,59	7,72	2,57
		tot= 12,86		tot= 8,45		tot= 4,78	tot= 7,77		tot= 10,29	
2) Interventi di Sostituzione Edilizia	0,8	8,82	25,47	11,78	10,78	12,74	13,82	6,90	20,58	6,86
		tot= 34,29		tot= 22,56		tot= 12,74	tot= 20,72		tot= 27,44	
3a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. < 1,5 mc/mq	1,2	13,22	38,21	17,65	16,18	19,1	20,72	10,36	30,88	10,3
		tot= 51,43		tot= 33,83		tot= 19,10	tot= 31,08		tot= 41,18	
3b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione 1,5 mc/mq < I.F. < 3,0 mc/mq L.R. 65/2014	1	11,02	31,84	14,71	13,48	15,92	17,27	8,63	25,73	8,58
		tot= 42,86		tot= 28,19		tot= 15,92	tot= 25,90		tot= 34,31	
3c) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica/ Nuova Edificazione I.F. > 3,0 mc/mq	0,9	9,92	28,66	13,24	12,13	14,33	15,54	7,77	23,16	7,72
		tot= 38,58		tot= 25,37		tot= 14,33	tot= 23,31		tot= 30,88	

* Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art. 135, comma 2, lett. d), si applicano i parametri di cui al punto 3.

Il caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

Il caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di "albergo diffuso" ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/12/2016 n.66 il contributo primario e secondario è ridotto del 50%.



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

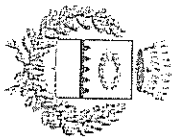
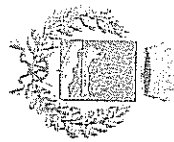
Percentuali del contributo del COSTO DI COSTRUZIONE per INTERVENTI RESIDENZIALI (Allegato B1)

= 245,83 Euro/mq

<i>Caratteristiche tipologiche delle costruzioni</i>	<i>Comuni con coefficiente territoriale compreso tra 0,8 e 1,00</i>	<i>Note</i>
1) ABITAZIONI AVENTI SUPERFICIE UTILE:		
a) superiore a mq. 160 e accessori <mq. 60	8%	
b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori <mq. 55	7%	
c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori <mq. 50	7%	
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori <mq. 45	6%	
e) inferiore a mq. 95 e accessori <mq. 40	6%	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 02/08/69)	10%	

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Il contributo di costruzione è ridotto del 50% nel caso di interventi finalizzati alla realizzazione di "Albergo diffuso" ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/12/2016 n. 86



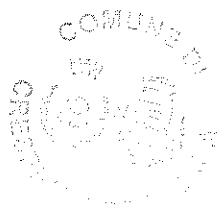
COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)
AREA 3 - PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Percentuali sul COSTO DI COSTRUZIONE documentato per INTERVENTI DI NATURA TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE
(Allegato B2)

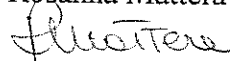
Caratteristiche attività svolta	Percentuale sul Costo di Costruzione documentato	Note
1) ATTIVITA' TURISTICA	8%	
2) ATTIVITA' COMMERCIALE	10%	Il costo di costruzione documentato deve comprendere anche tutte quelle opere pertinenziali e strumentali che sono strettamente connesse e funzionali al tipo di attività svolta (es: parcheggi, sistemazioni esterne, ecc..) ed è determinato tramite perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'esercizio della professione.
3) ATTIVITA' DIREZIONALE	10%	
4) OPERE PERTINENZIALI alle attività di cui sopra	10%	

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Thomas D'Addona



IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera



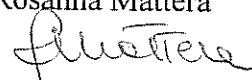
Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione in data odierna:

sarà pubblicata all'albo on-line e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al
3 OTT 2017

Crespina Lorenzana, 18 SET. 2017



IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera



Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Crespina Lorenzana, 19 APR 2017



IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera

