



*sindaco*

Cosimo Annunziata

*assessore all'urbanistica*

Andrea Oliva

*Responsabile Settore  
Gestione del Territorio*

arch. Giuseppe Ricco

*ufficio piano e programmi*

geom. Aniello Fiume

ing. Antonella Iaquinandi

ing. Simona Pulsinelli

# Comune di San Marzano sul Sarno

Provincia di Salerno

## Regolamento Comunale per il calcolo del contributo di costruzione

---

**Febbraio 2018**

SOMMARIO

CAPO 1	GENERALITA'	3
	Premessa	3
ART. 1	Ambito di applicazione	3
ART. 2	Calcolo di Volumi e Superfici	4
ART. 3	Destinazioni funzionali	6
ART. 4	Oneri di Urbanizzazione	7
ART. 5	Costo di costruzione	8
CAPO 2	INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	9
ART. 6	Cambio di destinazioni d'uso	9
ART. 7	Demolizione e Ricostruzione	10
ART. 8	Ristrutturazione edilizia	11
ART. 9	Frazionamenti e fusioni	11
ART. 10	Trasformazione ed uso dei suoli senza edificazione	11
ART. 11	Esoneri	12
ART. 12	Riduzioni	12
ART. 13	Completamento lavori	13
ART. 14	Restituzione del contributo di costruzione	14
ART. 15	Modalità di pagamento e garanzie	14
ART. 16	Prescrizioni	16
ART. 17	Disposizioni transitorie e finali	16

## **CAPO 1 GENERALITA'**

### **Premessa**

La normativa relativa all'onerosità del permesso di costruire in vigore è basata sulla legge 28 gennaio 1977, n. 10 le cui disposizioni sono riportate nel Testo Unico delle norme legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi.

Le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di contributo di costruzione confermano il principio fondamentale introdotto nel nostro ordinamento in tema di trasformazioni del territorio con l'articolo 1 della legge 10/1977, in cui si afferma che "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio partecipa agli oneri ad essa relativi."

Il contributo di costruzione è composto da due aliquote :

- Aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione;
- Aliquota relativa al costo di costruzione;

La prima quota rappresenta una partecipazione del titolare del permesso di costruire alle spese necessarie per le opere di urbanizzazione di cui andrà a usufruire con la realizzazione della costruzione stessa, mentre la seconda quota è commisurata all'effettivo costo di costruzione sostenuto per l'edificazione dell'opera e costituisce una vera e propria "tassa sulle costruzioni".

La Regione Campania in data 28.07.1977 con delibera di consiglio n. 119/1 approvò, su proposta della Giunta Regionale, le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione per le concessioni edilizie, di cui all'articolo 5 della legge 28.01.1977 n. 10 e gli atti connessi, ivi comprese le norme per l'applicazione delle tabelle stesse.

In data 26.03.1985, lo stesso Consiglio Regionale della Campania, con delibera n. 208/5 approvò, su proposta della Giunta Regionale, l'aggiornamento delle tabelle parametriche, per la determinazione degli oneri di urbanizzazione per le concessioni edilizie, di cui all'articolo 5 della Legge 28.01.1977;

Successivamente a tali determinazioni la Regione non ha provveduto ad ulteriori aggiornamenti delle tabelle demandando, di fatto, il provvedimento ai Comuni ai sensi dell'art. 16 commi 5 e 6 del D.P.R. 380/2001.

### **ART. 1 Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina le modalità di calcolo per la determinazione degli oneri concessori e si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di costruzione, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001. La disciplina di cui al presente regolamento si applica,

altresì, a quegli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico e/o una trasformazione dei suoli anche senza realizzazione di nuova edificazione.

## **ART. 2 Calcolo di Volumi e Superfici**

Al fine della determinazione del contributo di costruzione relativo agli **oneri di urbanizzazione**, il parametro riferito alle costruzioni residenziali, agli annessi della residenza, alle attività direzionali e commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi e le attività turistico-ricettive, in qualsiasi zona omogenea si trovino, è il Volume Utile.

Il Volume Utile è il volume lordo, espresso in mc, complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite entro e fuori terra comprese le superfici chiuse su tre lati.

Per gli edifici di cui al comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/2011, il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene eseguito in base ai parametri di Superficie lorda di solaio (SLS) e Superficie Coperta (SC), così come definite dalle NTA e dal RUEC.

Nel caso di trasformazione dei suoli senza edificazione, il parametro di riferimento per la determinazione del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione è la superficie fondiaria risultante come somma di tutte le particelle catastali interessate, anche solo in parte, dalle opere.

Al fine della determinazione del contributo di costruzione relativo al **costo di costruzione**, il parametro delle costruzioni prevalentemente residenziali è la superficie complessiva (Sco).

Per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio, il parametro di riferimento è la superficie complessiva, che è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr):

$$(Sco = Sua + 60\% Snr)$$

La superficie utile abitabile (Sua) è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi ed eventuali scale interne e vani ascensori.

Le superfici per servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi;
- d) logge e balconi.

## Regolamento Comunale per il calcolo del contributo di costruzione

Il parametro per la determinazione del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione degli edifici non residenziali con destinazione commerciale, direzionale, terziaria, turistico ricettiva è la superficie totale (Sto).

La superficie totale, alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utilizzabile (Su) riservata all'attività ed dal 60% del totale delle superfici accessorie destinate a servizi ed accessori (Sa):  $(Sto = Su + 60\% Sa)$ .

Per superficie utilizzabile (Su) si intende la superficie di pavimento dei locali destinati all'attività misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi ed eventuali scale interne e vani ascensori

Le superfici per servizi ed accessori (Sa), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, riguardano:

- a) locali motore ascensore, cabine idriche, , centrali termiche, ed altri locali tecnici a stretto servizio dell'attività;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Gli alloggi per il proprietario (o per il custode), i magazzini, i depositi, gli uffici, gli spazi per mostre e per gli spacci aziendali, le mense, i piccoli ambulatori sanitari, i locali per riunioni, le piccole attrezzature sportive e ricreative e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata, purché abbiano natura pertinenziale e carattere accessorio e che non siano suscettibili di un utilizzo separato ed indipendente, realizzati nell'ambito degli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, terziari, direzionali e turistico ricettivi sono assimilabili alle categorie funzionali delle relative attività, a condizione che sia sottoscritto uno specifico vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

I magazzini e i depositi, quando non costituiscono pertinenza, sono assimilabili alla destinazione d'uso DP3, e rientrano nelle attività disciplinate dal comma 1 art. 19 del D.P.R. 380/2001.

Nel caso di trasformazione dei suoli senza edificazione, il parametro di riferimento per la determinazione del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione è il computo metrico asseverato delle relative opere, elaborato utilizzando i prezzi unitari contenuti nel prezzario delle opere pubbliche vigente alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso in un medesimo immobile coesistano più unità con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità si applica il contributo di costruzione corrispondente alla propria destinazione.

**ART. 3 Destinazioni funzionali**

La tabella riporta le principali destinazioni funzionali, ai fini del calcolo degli oneri concessori:

Categorie Funzionali	Cat. Catastali	Descrizione	Destinazioni d'uso PUC
Residenziale	A/1	abitazione signorile	DR1
	A/2	abitazione civile	DR1
	A/3	abitazione economica	DR1
	A/4	abitazione popolare	DR1
	A/5	abitazione ultrapopolare	DR1
	A/6	abitazione rurale	DE1
	A/7	abitazione in villini	DA
	A/8	abitazione in ville	DA
	A/11	abitazione tipiche dei luoghi	DA
	B/1	collegi, convitti ,educandati, ricoveri, orfanotrofi ospizi, conventi, seminari	DR2
Direzionale e servizi	A/10	uffici e studi privati	DT6/DT7
	B/2	case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	SP2
	B/4	uffici pubblici	SP1
	B/5	scuole e laboratori scientifici	SP4/SP5/DT6
	B/6	biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro	SP5
	B/7	cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	SP3
	D/4	case di cura ed ospedali con fine di lucro	SP2
	D/5	istituti di credito, istituti di cambio ed assicurazioni	DT7
	D/11	scuole e laboratori scientifici	SP4/SP5/DT6
Terziario Commerciale e servizi	C/1	negozi e botteghe	DT1/DT4/DT8/DT9
	C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	DT/1 DT/10
	C/6	autosilos ed autorimesse non pertinenziali	SP6
	D/4	case di cura ed ospedali con fine di lucro	SP2
	D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	SP5/SP7
	D/6	fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivo con fini di lucro	SP7
	D/8	fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e servizi non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	DT2/DT3/SP6
	B/8	magazzini sotterranei per depositi di derrate	DP3
	C/2	magazzini e locali di deposito	DP3
	C/3	laboratori per arti e mestieri	DP1/DT8/DT9
D/1	opifici	DP1/DP2	

## Regolamento Comunale per il calcolo del contributo di costruzione

	E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto per sale di aspetto di tranvie, ecc., pese pubbliche, ecc.	DT4/DT5/SP1
	E/7	Fabbricati destinati all' esercizio pubblico dei culti	SP3
	D/7	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	DP1
Turistico Ricettiva	D/2	alberghi, pensioni e residence	DTR1/DTR2
	D/8	campeggi	DE10
	D/8	centri congressuali	DTR3
	A/6	abitazione turistico rurale	DE7
Agricola	D/10	fabbricati per funzioni connesse alle attività agricole (annessi rurali)	DE13
	C/6	stalle, scuderie e simili	DE4/DE5/DE13

### **ART. 4 Oneri di Urbanizzazione**

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base dei parametri definiti dai provvedimenti regionali e comunali ed è determinato, in generale, come il prodotto tra il volume utile e il costo unitario per metro cubo desunto dalle tabelle parametriche.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione va determinato in maniera diversificata sia per tipo di interventi che per destinazioni d'uso.

In caso di opere che prevedono interventi e/o destinazioni d'uso diversificate, il contributo finale sarà il risultato dell'applicazione del costo unitario alla volumetria interessata da ogni singolo intervento. Ove la distinzione non sia possibile si applicherà il costo maggiore.

Per gli edifici di cui al comma 1 art.19 del D.P.R.380/2001 è dovuta la sola corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale in base a parametri regionali.

Nel caso di attività di trasformazione del territorio senza edificazione, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione sarà il risultato fra la superficie fondiaria, determinata ai sensi

dell'art.2 del presente regolamento.

**ART. 5 Costo di costruzione**

Il costo di costruzione dei nuovi edifici prevalentemente residenziali, comprensivi di attività diverse dalla residenza con superficie inferiore al 25% della superficie complessiva dell'intervento, è dato dal prodotto della superficie complessiva (Sco) per costo unitario a metro quadrato, stabilito dall'aggiornamento delle Tabelle parametriche approvate con delibera di Consiglio Comunale secondo lo schema previsto dal D.M. 801 del 10/05/1977.

Il contributo relativo al costo di costruzione per i nuovi edifici destinati ad attività turistiche, commerciali, terziarie, direzionali o allo svolgimento di servizi, comunque non destinati alla residenza, viene calcolato nella misura del 10% del prodotto tra costo di costruzione, stabilito dal Consiglio Comunale, e il coefficiente funzionale riferito al tipo di attività secondo la seguente tabella:

<b>Categorie Funzionali</b>	<b>Destinazioni d'uso PUC</b>	<b>Coefficiente</b>
Direzionale e Servizi	DT6	0,9
	DT7	0,9
	DT8	0,6
	DT9	0,6
	SP2	0,9
	SP3	0,8
	SP4	0,9
	SP5	0,9
	SP6	0,3
	SP7	0,5
Commerciale	DT1	0,8
	DT2	1
	DT3	1,1
Turistico Ricettiva	DTR1	1,2
	DTR2	1,2
	DTR3	1,2

Nel caso di edifici polifunzionali con unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse, il costo di costruzione viene calcolato per ciascuna unità in relazione alla propria destinazione d'uso.

Nel caso di edifici polifunzionali con unità immobiliari con le categorie funzionali appartenenti ai



due diversi gruppi:

- A) commerciale, terziario, direzionale e turistico ricettivo
- B) industriale e artigianale

il costo di costruzione è dovuto solo per le destinazioni d'uso del gruppo A).

Nel caso di un edificio le cui condizioni funzionali e strutturali non permettano di individuare separatamente le diverse categorie funzionali, si utilizzerà quella con il costo maggiore.

## **CAPO 2        INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

Per gli interventi sugli edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto di intervento secondo le tipologie di seguito dettagliate:

- a) Cambio destinazione d'uso
- b) Demolizione e Ricostruzione
- c) Restauro e Ristrutturazione
- d) Frazionamento
- e) Fusione.

### **ART. 6 Cambio di destinazioni d'uso**

Vista la legislazione vigente e le Norme Tecniche di Attuazione del PUC, si individuano le seguenti categorie funzionali autonome, così come riportate nella tabella del precedente art.3, ordinate in base all'aumento crescente del carico urbanistico.

1. Agricola
2. Artigianale ed Industriale
3. Residenziale
4. Commerciale, Direzionale, Terziaria, Servizi e Turistico -Ricettiva.

Pertanto i passaggi dalle categorie suddette in senso crescente (da 1 a 4) sono di norma soggette al pagamento del contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), mentre i passaggi in senso decrescente (da 4 a 1) sono di norma soggette al solo costo di costruzione.

Per gli interventi di mutamento d'uso, in corso d'opera, riguardanti tutte le categorie funzionali, si dovrà versare la differenza tra il contributo di costruzione versato in precedenza e quello da versare per le nuova destinazione d'uso richiesta.

In caso di differenza negativa (diminuzione carico urbanistico) non è dovuto nessun rimborso. Il rimborso è dovuto solo nel caso l'opera edilizia non sia eseguita.

Per gli interventi di mutamento d'uso eseguiti dopo l'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione è dovuto nella misura integrale corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, mentre il contributo relativo ai costi di costruzione sarà determinato in funzione della categoria di intervento (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione etc.).

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere con incremento di carico urbanistico, il contributo di costruzione è dovuto unicamente per l'aliquota degli oneri di urbanizzazione calcolati rispetto alla nuova destinazione.

Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti, realizzati avvalendosi della riduzione o esonero del contributo di costruzione ai sensi dei comma 1, 2 e 3 dell'art.17 del D.P.R. 380/2001, e proposti da soggetti non aventi titolo a godere delle predette agevolazioni, il contributo di costruzione va corrisposto in maniera integrale secondo i parametri delle nuove costruzioni.

#### **ART. 7 Demolizione e Ricostruzione**

Nei casi di demolizione e ricostruzione senza aumento di carico urbanistico con la stessa volumetria, rientranti pertanto nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. 380/2001, il contributo di costruzione è calcolato relativamente al solo costo di costruzione. Nel caso di incremento di carico urbanistico, il contributo di costruzione sarà integrato anche con gli oneri di urbanizzazione.

Nel solo caso di demolizione e ricostruzione di un edificio unifamiliare, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera b), che prevede la gratuità del permesso di costruire in caso di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, il Comune rilascerà il titolo abilitativo gratuitamente, purché non si sia determinata una modifica della destinazione d'uso originaria con conseguente aumento del carico urbanistico, nel qual caso si procederà come da paragrafo precedente.

Si precisa che l'esenzione degli oneri di urbanizzazione prevista per la ristrutturazione e ampliamento minore del 20% degli edifici unifamiliari è applicabile solamente se l'edificio è fin dall'origine, ante opera, unifamiliare. Al fine dell'esenzione, s'intendono per edifici unifamiliari gli edifici singoli e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, diversi da quelli suddetti, il contributo di costruzione è calcolato nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione applicando la tariffa degli oneri corrispondente e il costo di costruzione come nuovo edificio.

#### **ART. 8 Ristrutturazione edilizia**

Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti e senza cambi di destinazione d'uso, è dovuto solamente il costo di costruzione.

Il costo di costruzione è pari al 6% del computo metrico estimativo asseverato del progetto, elaborato utilizzando i prezzi unitari contenuti nel prezzario delle opere pubbliche vigente alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di incremento di carico urbanistico, il contributo di costruzione sarà integrato anche con gli oneri di urbanizzazione determinati nella misura integrale.

Nel caso di intervento in assenza di incremento del carico urbanistico su immobile inagibile, o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc., per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, è dovuto il versamento del solo costo di costruzione, pari al 8% del computo metrico estimativo asseverato del progetto, elaborato utilizzando i prezzi unitari contenuti nel prezzario delle opere pubbliche vigente alla data del rilascio del titolo abilitativo.

#### **ART. 9 Frazionamenti e fusioni**

Nel caso di frazionamento o fusioni delle unità immobiliari con esecuzione di opere, senza incremento del carico urbanistico, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, purché non sia modificata la volumetria e/o la superficie complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, il costo di costruzione non è dovuto ai sensi del comma 4 articolo 17 del DPR 380/2001.

Nel caso di frazionamento e/o fusioni delle unità immobiliari con incremento del carico urbanistico, l'intervento rientra nel caso della ristrutturazione edilizia.

#### **ART. 10 Trasformazione ed uso dei suoli senza edificazione**

Nel caso di trasformazione ed uso dei suoli senza edificazione, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione è il prodotto della superficie fondiaria, risultante come somma di tutte le particelle catastali interessate anche solo in parte dalle opere o dall'uso, e il costo unitario stabilito dal Consiglio Comunale.

Nel caso di trasformazione dei suoli senza edificazione, il contributo di costruzione relativo al costo di costruzione è pari al 6% del computo metrico asseverato del progetto, elaborato utilizzando i prezzi unitari contenuti nel prezzario delle opere pubbliche vigente alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di uso del suolo senza opere è dovuto solo il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 11 Esoneri**

Il contributo di costruzione non è dovuto per i soli interventi indicati nell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

L'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione per un manufatto precario non dipende dai materiali utilizzati o dal sistema di ancoraggio al suolo, ma dall'uso cui esso è destinato. La precarietà, e quindi l'esonero, vanno escluse se l'opera è destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, ancorché a termine, in relazione all'obiettivo ed intrinseca destinazione naturale del manufatto. La struttura precaria, che non rende necessario il titolo abilitativo e non è soggetta a contributo di costruzione, deve essere fin dall'origine destinata a sopperire bisogni momentanei e transitori, per un periodo non superiore ai 9 mesi, e progettate per la pronta rimozione una volta venute meno le ragioni della realizzazione. (esempi: manifestazione sportiva, meeting, corsa ciclistica, palco elettorale, ecc.)

In tema di esenzione del pagamento di contributi urbanistici deve essere affermata la tassatività dell'elencazione legislativa delle ipotesi disciplinate dagli artt. 7, 8 e 9 della legge n. 10/77. Il altri termini, gli artt. 7 e 8 limitano l'esenzione a chi costruisce la casa d'abitazione, secondo determinate caratteristiche strutturali (cfr. art. 16, ultimo comma, legge n. 457/78), per sé o per gli stretti congiunti; ed, in altra ipotesi, in favore delle cooperative che costruiscano nell'ambito dei piani di edilizia economica e popolare (artt. 4 e ss. legge n.167/62); ed, infine, a vantaggio degli imprenditori che si obblighino a immettere sul mercato gli immobili a prezzi convenzionati.

È evidente, pertanto, che l'esonero dal costo di costruzione è previsto esclusivamente quanto ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- fabbricati realizzati da una cooperativa con le caratteristiche strutturali previste ai sensi del combinato disposto degli art. 9, comma 1 decreto-legge. n. 9/82 e art. 16, ultimo comma, legge n. 457/78;
- fabbricati realizzati dalla cooperativa nell'ambito di un programma di edilizia economico popolare ex legge n.167/62;
- fabbricati destinati all'immissione nel mercato in favore di potenziali acquirenti a prezzi predeterminati secondo convenzione sottoscritta con il Comune.

#### **ART. 12 Riduzioni**

La riduzione del contributo di costruzione è prevista nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 e 4 bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, oltre ad eventuali riduzioni previste da leggi e/o normative speciali.

I dehor, così come individuati dal vigente regolamento comunale sono soggetti alla corresponsione

## Regolamento Comunale per il calcolo del contributo di costruzione

del solo contributo di costruzione pari al 5% del computo metrico estimativo asseverato del progetto, elaborato utilizzando i prezzi unitari contenuti nel prezzario delle opere pubbliche vigente alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dismesso, nei casi di ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione d'uso, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dal RUEC, e di demolizione con ricostruzione, che non comportino variante o deroghe allo strumento urbanistico comunale, il contributo di costruzione è ridotto della misura indicata nella seguente tabella.

<b>anno di edificazione</b>	<b>percentuale di riduzione</b>
ante 1942	60
ante 1 settembre 1967	50
ante 26 gennaio 1983	40
ante 23 settembre 2005	20

Per una corretta applicazione del presente articolo, si forniscono le seguenti definizioni:

- anno di edificazione, riferisce alla data più recente relativa alla realizzazione dell'edificio o al rilascio del titolo abilitativo o alla esecuzione sullo stesso di varianti essenziali, così come definite nel dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001;
- patrimonio edilizio dismesso, riferisce al mancato utilizzo dell'unità immobiliare e/o del complesso edilizio per un periodo di almeno due anni consecutivi, come attestato dalla avvenuta cessazione dei contratti di utenza idrica ed elettrica. La medesima definizione vale per le unità immobiliari e/o i complessi edilizi mai ultimati, per i quali le percentuali di riduzione sono determinate con riferimento alla data di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo.

In aggiunta ai casi di riduzione ex lege, onde consentire un recupero del patrimonio immobiliare esistente, il contributo afferente ai titoli abilitativi è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione nel caso di Piani di Recupero così come prescritti dal PUC e dagli API applicando eventualmente le riduzioni in relazione all'anno di edificazione;

Eventuali altre riduzioni speciali potranno essere apportate solo previa modifica del presente regolamento da approvare con deliberazione di consiglio comunale.

### **ART. 13 Completamento lavori**

Nel caso di decadenza del titolo abilitativo, per ultimare la parte non realizzata è necessario un nuovo titolo abilitativo al quale consegue, anche in assenza di incremento del carico urbanistico, il pagamento del contributo di costruzione sulla parte non eseguita e a conguaglio in relazione ai

nuovi importi tabellari intervenuti.

#### **ART. 14 Restituzione del contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione potrà essere restituito solo in caso di mancata realizzazione di intere unità funzionali.

Le realizzazioni parziali non saranno soggette a verifica con restituzione del contributo versato.

Il titolare dell'atto abilitativo deve compilare domanda di rimborso precisando:

- i propri dati anagrafici, il codice fiscale/partita iva
- il numero del titolo edilizio di riferimento
- le coordinate bancarie del proprio conto corrente sul quale il Comune potrà versare la somma o altre modalità indicate nella domanda (IBAN).
- le motivazioni della richiesta (deve essere esplicitata l'eventuale rinuncia al titolo):
  - segnalazione dell'eventuale errore
  - comunicazione di rinuncia al titolo
  - comunicazione di decadenza dal titolo per mancato inizio dei lavori entro l'anno decorrente dalla data della notifica del titolo edilizio.

La domanda di rimborso deve essere presentata in carta semplice agli sportelli SUE o SUAP del Comune con allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà formulata ai sensi di quanto disposto dall'art. 47 del T.U. Autocertificazione Dlgs n. 445/00 del titolare dell'atto abilitativo.

In caso di mancata realizzazione di unità funzionale delle opere previste dal titolo, prima della decadenza dello stesso, l'istanza di rimborso dovrà essere accompagnata dalla relazione tecnica e dai grafici relativi alla parte delle opere non realizzate, sottoscritti dal Direttore dei lavori.

Prima della liquidazione del rimborso, il responsabile dello SUE dovrà effettuare un sopralluogo accertando lo stato di fatto.

#### **ART. 15 Modalità di pagamento e garanzie**

Il pagamento del contributo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a 5000 euro, deve avvenire al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione superi il valore di 5000 euro, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate di cui:

- la prima rata pari al 40% da versare al momento del rilascio del titolo abilitativo;
- la seconda pari al 30% entro sei mesi dal rilascio e comunque non oltre la comunicazione di fine lavori;

## Regolamento Comunale per il calcolo del contributo di costruzione

- la terza pari al 20% entro dodici mesi dal rilascio e comunque non oltre la comunicazione di fine lavori.
- la quarta pari al 10% entro diciotto mesi dal rilascio e comunque non oltre la comunicazione di fine lavori.

Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima della scadenza prevista dalle rate, l'interessato dovrà provvedere al saldo dell'intero importo non ancora versato.

La rateizzazione dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. Nel prospetto di rateizzazione concesso devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

Nel caso di rateizzazione il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

In particolare la polizza fideiussoria deve riportare la seguente dicitura:

*“La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. La presente polizza garantisce sia l'importo dovuto ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001. Tutte le eventuali altre prescrizioni e/o condizioni in contrasto con la presente prescrizione particolare sono considerate nulle e prive di efficacia.”*

Il pagamento per i titoli abilitativi in sanatoria, rilasciati ai sensi del 380/2001, avviene in unica soluzione.

Per il pagamento delle eventuali somme dovute a conguaglio dell'oblazione relative alle leggi 47/85, 724/94 e 326/03 rimangono confermate le modalità di rateizzazione previste dalla deliberazione di Giunta Comunale n.98 del 17.12.2015;

In tutti i casi di ritardato e/o omesso pagamento degli importi rateizzati si procede ai sensi dell'art. 42 e 43 del D.P.R. 380/2001.

In caso di richiesta di voltura del titolo abilitativo, la stessa sarà concessa qualora siano regolari i versamenti previsti dalla rateizzazione alla data del rilascio e sia presentata dal richiedente garanzia per le eventuali rate residue.

#### **ART. 16 Prescrizioni**

Per la determinazione del contributo di costruzione si applicano le tariffe/aliquote vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. La comunicazione di parere favorevole riporta l'indicazione del contributo rispetto alla data in cui viene inoltrata. Se tra la comunicazione di parere favorevole ed il rilascio del titolo abilitativo intercorrono aggiornamenti degli oneri concessori, questi dovranno essere conguagliati prima dell'acquisizione del permesso edificatorio. Per la S.C.I.A. la determinazione del contributo di costruzione viene effettuato dal richiedente con le tariffe/aliquote vigenti al momento della presentazione e, nei successivi trenta giorni, il Comune effettua la verifica del corretto versamento e procede con l'eventuale rimborso o con la richiesta di conguaglio.

Le tariffe/aliquote sono stabilite dal Comune in base alle normative vigenti.

Le tariffe/aliquote saranno aggiornate dal Comune in base alla normativa vigente e ciò non costituisce variante al presente regolamento.

Il presente Regolamento e le successive eventuali modifiche dovranno essere approvate con deliberazione di Consiglio Comunale.

Le eventuali interpretazioni richieste al presente Regolamento saranno di competenza del Responsabile del Settore Gestione del Territorio.

#### **ART. 17 Disposizioni transitorie e finali**

Le presenti disposizioni si applicano alle istanze in corso di istruttoria, per le quali sia formalizzato il parere favorevole e non sia stato rilasciato il titolo abilitativo.

Alla data di approvazione del presente Regolamento, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.