



COMUNE DI ASCIANO

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE

Approvato con delibera di C.C. n. del

Art.1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina, in conformità al Titolo VII della LR 65/2014 ed al Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 380/2001, l'applicazione del contributo relativo agli interventi edilizi ed ai mutamenti delle destinazioni d'uso.

Art. 2 Interventi soggetti al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. Sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione:

- Interventi di cui all'art.134 LR 65/2014;
- Interventi di cui all'art.135 LR 65/2014;
- Interventi di cui all'art.136, comma 2 lettere a) e a bis), LR 65/2014 quando comportino aumento di superficie utile;
- Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento di carichi urbanistici.

2. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- Aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici;
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- Aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto nei seguenti casi:

- Nei casi di cui all'art.188, comma 2, della LR 65/2014;
- Negli interventi non valutabili in termini di superficie utile o di volume;
- Per gli interventi in aree da urbanizzare valgono i criteri di cui all'art. 191, comma 5, della LR 65/2014 in ordine alla esenzione dal pagamento della quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria.

Art. 3 Interventi soggetti al contributo relativo al costo di costruzione

1 Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto nei seguenti casi:

- Interventi di cui all'art.134 LR 65/2014;
- Interventi di cui all'art.135, comma 2- lettera b), LR 65/2014 ove comportanti aumento delle unità immobiliari;
- Interventi di cui all'art.135, comma 2 lettere d) ed e), LR 65/2014

2 Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali-artigianali, ed all'agricoltura;
- Interventi di edilizia abitativa , compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art.17, comma 1, del DPR 380/2001;
- Nei casi di cui all'art.188, comma 2, della LR 65/2014.
- Per gli interventi in aree da urbanizzare valgono i criteri di cui all'art. 191, comma 5, della LR 65/2014 in ordine alla esenzione dal pagamento della quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria.

Art.4 Determinazione e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione

1 Gli oneri di urbanizzazione e le relative tariffe sono determinati dal comune sulla base dei criteri contenuti nell'art. 191 della LR 65/2014, tenendo conto degli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

a) differenza tra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;

b) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi pluriennali delle opere pubbliche comunali;

c) tipologia degli interventi in funzione di:

- nuova edificazione-art, 134, comma 1, lettera a), lr 65/2014;
- installazione manufatti- art, 134, comma 1, lettera b), lr 65/2014;;
- installazione manufatti agricoli -art, 134, comma 1, lettera b bis), lr 65/2014;
- installazione manufatti agricoli- art, 134, comma 1, lettera b ter), lr 65/2014;
- infrastrutture e impianti -art, 134, comma 1, lettera d), lr 65/2014;
- realizzazione depositi di merci/ materiali e impianti per attività produttive all'aperto-art.134, comma 1, lettera e), lr 65/2014;
- ristrutturazione urbanistica- art, 134, comma 1, lettera f), lr 65/2014;
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti- art, 134, comma 1, lettera a), lr 65/2014;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva- art, 134, comma 1, lettera h), lr 65/2014;
- ripristino edifici- art, 134, comma 1, lettera i), lr 65/2014;
- sostituzione edilizia- art, 134, comma 1, lettera l), lr 65/2014;
- manutenzione straordinaria-art.135, comma 2, lettera b), lr 65/2014;
- restauro e risanamento conservativo- art.135, comma 2, lettera c), lr 65/2014;
- ristrutturazione edilizia conservativa- art.135, comma 2, lettera d), lr 65/2014;
- interventi pertinenziali- art.135, comma 2, lettera e), lr 65/2014;
- mutamenti di destinazione in assenza di opere edilizie- art.135, comma 2, lettera e bis), lr 65/2014;
- installazione manufatti agricoli- art.135, comma 2, lettera g), lr 65/2014;
- manutenzione straordinaria art. 136, comma 2, lettera a);
- restauro e risanamento conservativo- art.136, comma 2, lettera a bis), lr 65/2014.

d) Destinazioni d'uso:

- -residenziale;
- -artigianale industriale;
- -commerciale al dettaglio;
- -turistico ricettiva;
- -direzionale e di servizio;
- -commerciale all'ingrosso e depositi;
- -agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

e) Stato e consistenza delle opere esistenti nelle seguenti parti del territorio comunale:

- -città storica (a cui è assimilata la frazione di Chiusure);
- -città moderna storicizzata (a cui è assimilata la frazione di Torre a Castello) ;
- -città consolidata (a cui è assimilata la frazione di Stazione di Castelnuovo Berardenga);
- -città in trasformazione;
- -città della produzione;
- -territorio rurale (comprensivo dei nuclei satellite di cui all'art. 112 delle NTA allegate al RU)

- 2 Gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati con le modalità previste dall'art. 184 della LR 65/2014.

Art. 5 Determinazione della consistenza da assoggettare a contributo

1 Negli interventi per i quali è dovuto il contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, la consistenza alla quale debba effettivamente applicarsi la relativa tariffa è determinata come segue:

- a. volume complessivo dei nuovi edifici o manufatti con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e servizi, turistico ricettiva;
- b. superficie utile dei nuovi edifici o manufatti con destinazione agricola, artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso-depositi;

- c. superficie di ingombro dei nuovi depositi a cielo aperto di merci e materiali, impianti produttivi all'aperto.
- d. volume degli spazi effettivamente interessati da aumento di superficie utile, mutamento di destinazione o aumento di unità immobiliari nel caso di interventi su edifici esistenti con destinazione finale di tipo residenziale, commerciale, direzionale e servizi, turistico ricettiva;
- e. superficie utile degli spazi effettivamente interessati da aumento di superficie utile, mutamento di destinazione o aumento di unità immobiliari nel caso di destinazione finale di tipo agricola, artigianale- industriale, commerciale all'ingrosso-depositi;
- f. volume dei locali interessati da cambio di destinazione d'uso senza opere se la nuova destinazione è di tipo residenziale, commerciale, direzionale e servizi, turistico ricettiva;
- g. superficie utile dei locali interessati da cambio di destinazione d'uso se la nuova destinazione è di tipo agricola, artigianale- industriale, commerciale all'ingrosso-depositi.

2 I locali accessori a servizio di organismi edilizi compresi nelle categorie funzionali di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera d), quali magazzini, depositi, cantine, soffitte, autorimesse ecc., pur appartenendo alle rispettive categorie funzionali, costituiscono articolazione di queste ultime ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche all'interno della stessa categoria principale ed anche quando realizzato senza opere edilizie, è oneroso e necessita di apposita SCIA, salvo i casi per i quali la legge richieda il permesso di costruire. Il passaggio da superficie accessoria (Snr o Sa) a superficie utile (Su o Sn) costituisce aumento di superficie utile.

3 In caso di aumento del numero delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base del volume o della superficie utile delle unità immobiliari derivate, ovvero quelle risultanti dalla differenza tra il numero delle unità realizzate e quello originario.

4 Per i manufatti agricoli amatoriali di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione è ridotta del 50%.

Art.6 Determinazione ed aggiornamento del contributo relativo al costo di costruzione

1 Il costo di costruzione è determinato ed aggiornato con le modalità previste all'art.185 della LR 65/2014.

2 Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti (*residenziale, commerciale, turistico ricettivo, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi*) è determinato in base alle seguenti quote percentuali applicate al contributo relativo alle nuove costruzioni:

- ristrutturazione urbanistica- art, 134, comma 1, lettera f), lr 65/2014: **100%**;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva- art, 134, comma 1, lettera h), lr 65/2014: **60%**;
- ripristino edifici- art, 134, comma 1, lettera i), lr 65/2014: **60%**;
- sostituzione edilizia- art, 134, comma 1, lettera l), lr 65/2014: **100%**;
- manutenzione straordinaria-art.135, comma 2, lettera b), lr 65/2014: **25%**;
- ristrutturazione edilizia conservativa- art.135, comma 2, lettera d) lr 65/2014: **30%**.
- interventi pertinenziali con volume aggiuntivo art. 135 comma 2 lettera e della L.R. 65/2014 **100%**

3 La realizzazione di piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato comporta la corresponsione di un contributo pari al 10% del costo di costruzione stabilito dal comune in sede di approvazione delle apposite tabelle parametriche. Il costo di costruzione viene calcolato in ragione della superficie dello specchio d'acqua.

Art.7 Mutamento della destinazione agricola

Gli immobili ubicati nel territorio rurale si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- deruralizzazione con piano aziendale, secondo le norme delle leggi regionali;

- titoli abilitativi edilizi, ordinari o in sanatoria, dalle quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- iscrizione dell'immobile al catasto come civile abitazione in data antecedente all'entrata in vigore della LR 10/79;
- Regolarizzazione della destinazione d'uso, anche sotto il profilo edilizio urbanistico, ai sensi della Legge 133/94.

Art.8 Completamento dei fabbricati

Qualora i lavori soggetti a permesso di costruire o a Scia non siano ultimati nei termini di legge potrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire o presentata una nuova Scia. In tale sede gli oneri di costruzione saranno determinati in ragione della differenza tra quelli calcolati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza e quelli già corrisposti all'atto del titolo abilitativi originario.

Art.9 Versamento del contributo e rateizzazione

1 Il contributo di cui al presente regolamento è corrisposto al comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o, nel caso di Scia o di comunicazione di attività libera onerosa, al momento della presentazione della stessa.

2 Quando l'importo complessivo degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sia superiore ad € 1600 il relativo contributo può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali. In tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie con le modalità di cui all'art. 192 della L.R. 65/2014. Qualora le garanzie fideiussorie prestate non consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, l'importo garantito deve essere incrementato del 40% al fine di consentire l'eventuale applicazione delle sanzioni dovute in caso di ritardato pagamento.

3 In caso di rateizzazione la prima rata dovrà essere corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire e, nel caso di SCIA o di comunicazione di attività libera onerosa, al momento della presentazione della stessa.

Art.10 Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

1 La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati è regolamentata dall'art. 191 comma 5 della Legge Regionale 65/2014.

2 Alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della SCIA con il progetto completo delle opere da eseguire, redatto da un tecnico abilitato, corredato da una relazione sull'intervento, deve essere allegato un computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino tecnico degli Ingegneri della Provincia di Siena disponibile alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della SCIA.

3 In tutti i casi di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte di privati, il soggetto attuatore dovrà garantire con idonea fideiussione l'importo delle opere maggiorato del 30%.

4 Per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo si fa riferimento alla norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

Art.11 Restituzione dei contributi

1 Qualora il titolare di permesso di costruire o di Scia rinunci alla esecuzione delle opere ed i lavori previsti non abbiano avuto luogo, lo stesso avrà facoltà di richiedere, nei termini previsti dalla legge, la restituzione degli oneri corrisposti o, in alternativa, che gli stessi vengano portati in detrazione da quanto dovuto in caso di acquisizione di un nuovo titolo abilitativo.

2 Non possono essere restituite le somme corrisposte per sanzioni amministrative in dipendenza di ritardati pagamenti.

Art.12 Sanzioni

Il mancato versamento nei termini dovuti degli oneri di cui al presente regolamento comporta le sanzioni di cui all'art.192 della LR 65/2014.