



Comune di Agliana
Provincia di Pistoia

51031 – Piazza Resistenza, 1
tel. 0574_6781
fax 0574_678800

Ufficio Tecnico
U.O.C. n.5/SU
Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot. n°

[File: SU_regolamento_oneri_0108.doc](#)

Agliana, [GENNAIO 2008](#)

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
DOVUTI PER INTERVENTI EDILIZI**

Approvato con Deliberazione C.C. n. 67 del 27.9.2005

Modificato ed Integrato con Deliberazione C.C. n. 47 del 28.11.2006

Modificato con Deliberazione C.C. n. 3 del 30.01.2007

Tabelle aggiornate con Determinazione UOC 5/SU n. 1 del 19.02.2007

Tabelle aggiornate con Determinazione UOC 5/SU n. 1 del 09.01.2008

U.O.C. n.5/SU – Urbanistica

Responsabile del Servizio
Arch. Andrea Di Filippo

Istruttori Tecnici Direttivi
Geom. Marco Donnini
Geom. Alessia Sforzi

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
DOVUTI PER INTERVENTI EDILIZI**

Approvato con Deliberazione C.C. n. 67 del 27.9.2005

Modificato ed Integrato con Deliberazione C.C. n. 47 del 28.11.2006

(col testo in colore rosso le modifiche e integrazioni)

Corretto con Deliberazione C.C. n. 3 del 30.1.2007

(col testo in colore blu le modifiche)

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina le modalità per la determinazione e il versamento del contributo relativo ai Permessi di Costruire ed alle Denunce di Inizio Attività Edilizia ai sensi del Titolo VII Capo I della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1.

2. A far data dal 01.01.2007 i disposti in materia contenuti nella Deliberazione Consiliare n. 67 del 27.9.2005, sono integrati e modificati come da Deliberazione Consiliare n. 47 del 28.11.2006

ART. 2 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEL COMUNE

1. Sulla base delle tabelle regionali, il comune determina, attraverso apposita delibera consiliare, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune, qualora verificabili, e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- b) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie degli interventi di recupero: viene seguito il criterio per cui il parametro relativo agli interventi di ristrutturazione degli edifici viene ridotto al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorire la riduzione di consumo di nuovo suolo ai fini urbanizzativi;
- d) destinazioni d'uso: viene seguito il criterio per cui il parametro relativo agli interventi sui fabbricati esistenti con destinazione produttiva viene ridotto rispetto a quanto stabilito dalla Legge Regionale al fine di favorire gli interventi legati a attività economicamente rilevanti nell'ambito locale;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale: viene seguito il criterio per cui il parametro relativo a nuovi interventi ad uso Commerciale, Turistico, Direzionale e Commerciale all'ingrosso viene aumentato a causa dei considerevoli problemi legati al carico urbanistico e all'impatto che tali strutture hanno sulle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria;

2. Le determinazioni comunali danno conto in modo esplicito dell'incidenza dei singoli fattori e non possono determinare variazioni superiori al settanta per cento dei valori medi definiti in base alle tabelle parametriche regionali.

3. Per gli interventi nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) il contributo è commisurato alla sola quota relativa alle opere di urbanizzazione ed assorbe il costo di dette opere.

4. Gli interventi nei Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) sono realizzati a titolo gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero nel costo relativo alla cessione dell'area in proprietà o alla concessione in diritto di superficie. Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

5. Nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta; la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione secondaria è scomputabile, a seguito di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione, solo per una quota massima dell'75% del valore calcolato di tale parte del contributo.

6. A scomputo parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire l'interessato può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dall'apposito regolamento comunale e dall'ufficio LLPP previo apposito parere; tale scomputo non potrà comunque superare la misura dell'75% del valore dei contributi di urbanizzazione dovuti, calcolato dal Comune.

7. Restano salve le agevolazioni previste da normative speciali.

ART. 3 - CONTRIBUTO RELATIVO AI PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

1. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.
2. La Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione degli interventi di "nuova edificazione" o "ristrutturazione edilizia", per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio dell'Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle Superfici Utili degli edifici;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari.

2. Ai sensi del presente Regolamento e con il fine di determinare le modalità di applicazione della prima lettera del precedente comma, si definiscono le seguenti tipologie di superficie:

a) la SUPERFICIE UTILE (SU) è la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale di distribuzione interne alle unità immobiliari, relativa principalmente a vani del tipo:

a1) per l'uso residenziale - soggiorno, cucina, cucinotto, angolo cottura, pranzo, camera, studio, disimpegno, ripostiglio interno, dispensa, bagno, wc o altri di tipo abitabile assimilabili;

a2) per gli usi non residenziali - laboratorio, deposito o archivio presidiato, ufficio, studio professionale, sala riunioni, ambulatorio, refettorio, locale di riposo, negozio o altri di tipo assimilabile;

b) la SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) è la superficie effettivamente calpestabile destinata a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre relativa principalmente a vani del tipo:

b1) per l'uso residenziale - cantina, deposito, ripostiglio esterno, soffitta, locale motore ascensore, cabina idrica, lavatoio, centrale termica, autorimessa singola o collettiva, locale di sgombero, androne di ingresso, porticato, loggia, balcone o altri di tipo non abitabile assimilabili;

b2) per gli usi non residenziali - deposito o archivio non presidiato, spogliatoio, bagno, wc, doccia, disimpegno, retronegozio o altro di tipo assimilabili;

c) la SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) è la somma della Superficie Utile (SU) e della Superficie Accessoria (SA) ($SC = SU + SA$);

Per calcolare il volume soggetto a "Ristrutturazione" su cui applicare la relativa tariffa, prevista nelle tabelle allegate al presente Regolamento, si assume un'altezza virtuale di ml 3,00 da attribuire al solo incremento della Superficie Utile (SU).

3. Ai sensi del presente Regolamento, per mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, si intende il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie principali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) terziaria, di cui:
 - c1) commerciale;
 - c2) turistico - ricettiva;
 - c3) direzionale;

d) di servizio;

e) commerciale all'ingrosso e depositi;

f) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

4. Si presume destinazione d'uso esistente ai fini del presente Regolamento quella risultante da atti pubblici ovvero da atti formati in possesso della pubblica amministrazione ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di **adozione** del **vigente** Piano Regolatore Generale Comunale, nella fattispecie il **20 marzo 1990**.

5. Ai sensi del presente Regolamento, per aumento del numero di unità immobiliari si intende la suddivisione fisica di porzioni di fabbricato attraverso opere edilizie o chiusura stabile di vani di porte interne, al fine di costituire una unità abitativa o immobiliare che presenti potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Ai fini del calcolo del volume per la determinazione degli oneri di urbanizzazione resta/no sempre esclusa/e l'unità immobiliare/i e/o abitativa, il/i cui volume/i è/siano inferiore/i alle altre. Detto altrimenti il calcolo del volume su cui applicare la specifica tariffa deve essere effettuato su l'unità il cui volume/i è/sono più grande/i delle altre/a.

6. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del comune.

7. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano le tabelle B, C, D, E allegate al presente Regolamento, in cui sono distinti usi e tipi d'intervento.

8. Ai valori determinati nelle tabelle allegate al presente Regolamento, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

9. Gli aggiornamenti di cui al comma precedente si applicano, previa **determinazione** del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata, alle richieste e alle denunce presentate successivamente al 1 gennaio dell'anno seguente; tale **determinazione** deve essere **comunicata** al Consiglio Comunale.

ART. 4 BIS - DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Nel caso in cui nell'ambito del procedimento di formazione di un Permesso di Costruire o al deposito di una Denuncia d'Inizio dell'Attività Edilizia, risulti impossibile reperire, all'interno o nei pressi del lotto d'intervento, aree per la realizzazione di Parcheggi di Urbanizzazione Primaria necessari al soddisfacimento del solo maggior carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste e che possano essere coerentemente integrate nel tessuto infrastrutturale esistente, l'istante può richiederne la relativa monetizzazione, nei limiti di seguito indicati:

a) nelle Zone Residenziali di completamento di tipo **B** (B1, B2, B3), nel caso di interventi di tipo Residenziale, Direzionale, Commerciale o a Servizi la quantità massima monetizzabile di Parcheggio di Urbanizzazione Primaria è pari a 80 mq;

b) nelle zone artigianali o industriali di completamento di tipo **D** (D1, D3), nel caso di interventi di tipo, Direzionale, Commerciale o a Servizi la quantità massima monetizzabile di Parcheggio di Urbanizzazione Primaria è pari a 80 mq;

c) se in relazione al tipo di intervento proposto derivi la necessità di realizzare una quantità di Parcheggi di Urbanizzazione Primaria superiore a 80 mq, essi dovranno essere realizzati totalmente a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le modalità fissate dall'apposito regolamento comunale, fatto salvo quanto previsto al comma 2.

2. In tutte le zone di completamento residenziale, artigianale o industriale, nel caso di proposta di insediamento commerciale di tipo "**Media Struttura di Vendita**", la realizzazione e la cessione al patrimonio indisponibile del comune del Parcheggio di Urbanizzazione Primaria, necessario al soddisfacimento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste, dovrà essere sostituito dalla sua sola realizzazione senza la cessione al patrimonio pubblico, con la condizione che sia assunto dall'istante l'obbligo della manutenzione delle aree e sia istituita sulla particella catastale appositamente individuata, una servitù di uso pubblico, previo apposito atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto; nel presente caso il parcheggio di urbanizzazione dovrà essere interamente monetizzato e l'intero valore delle opere previste non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

3. Nelle zone agricole di tipo **E**, nel caso di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti che perdono la loro funzione originaria, la quantità di parcheggio di urbanizzazione primaria, dovuta al maggior carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste, deve essere sostituita da aree destinate ad allargamenti e/o miglioramenti delle sedi stradali o interamente/parzialmente monetizzata.

4. Restano escluse dalle predette possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici prescritti e necessari al soddisfacimento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste, gli interventi proposti o denunciati nelle zone di espansione di tipo **C, D e F**.

5. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in merito ai parcheggi per la sosta "di relazione" e per la sosta "stanziale" contenute nella disciplina urbanistica vigente, relativa agli interventi di tipo commerciale.

6. Il valore di monetizzazione del singolo mq di parcheggio è determinato dall'Ufficio LLPP alla fine di ogni anno solare sulla base del valore dei parcheggi pubblici, realizzati direttamente dai privati ed è applicato alle monetizzazioni determinate nell'anno successivo.

7. Specifiche deroghe per aumentare le quantità massime prescritte dalle disposizioni del presente articolo in merito alla monetizzazione dei Parcheggi di Urbanizzazione Primaria, possono essere consentite solo tramite l'approvazione del Consiglio Comunale, che delibera su proposta degli Uffici competenti dalla quale si evinca, nel caso di specie, l'impossibilità o l'inopportunità tecnica di applicare i criteri previsti dal presente articolo.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. In assenza delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale in merito al costo di costruzione per i nuovi edifici ai sensi dell'art. 121 della LR 1/05, tale valore è assunto in base a quanto determinato in base alla Deliberazione Consiliare n. 40 del 31.3.2000, aggiornato in base all'indice medio ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, come determinato nell'apposita tabella F allegata al presente Regolamento.
2. Il costo di costruzione è adeguato annualmente, previa [determinazione](#) del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), da assumersi entro la fine di ogni anno solare; tale [determinazione](#) deve essere [comunicata](#) al Consiglio Comunale.
3. Il contributo afferente al Permesso di Costruire o alla Denuncia d'Inizio Attività, è calcolato come quota del costo di costruzione, variabile dal 5 per cento al 10 per cento, determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione, sulla base di quanto, indicato nelle apposite tabelle G1 e G2 allegate al presente regolamento.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, la quota del costo di costruzione è assunta come percentuale del valore delle opere da realizzarsi, secondo quanto indicato nelle tabelle G1 e G2, allegate al presente regolamento. Tale costo è determinato mediante computo metrico estimativo reso nella forma della perizia giurata redatto da tecnico abilitato, in base ai prezzi riferiti ad ogni singola opera dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri edito al momento della perizia.

ART. 6 - CONTRIBUTI RELATIVI AD OPERE O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

1. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta 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.
2. Il valore di cui al comma precedente è stabilito in base alla tabella C allegata al presente regolamento in funzione del tipo d'intervento e del tipo di attività posta in essere.

ART. 7 - CONTRIBUTI RELATIVI AD OPERE O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza, delle opere di urbanizzazione, stabilito in base alla tabella D allegata al presente regolamento, in funzione della destinazione d'uso finale e del tipo d'intervento.
2. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari a una quota non superiore al dieci per cento del costo di costruzione, stabilito in base alla tabella G2 allegata al presente regolamento in funzione della destinazione finale e del tipo d'intervento.
3. Tale costo è determinato mediante computo metrico estimativo reso nella forma della perizia giurata redatto da tecnico abilitato, in base ai prezzi riferiti ad ogni singola opera dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri edito al momento della perizia.

ART. 8 - VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo è corrisposto al comune prima del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di Denuncia d'Inizio dell'Attività Edilizia, entro i venti giorni successivi alla presentazione in forma completa della stessa.
2. Il contributo di cui al comma 1 è calcolato dal comune prima dell'atto di rilascio del Permesso di Costruire; nel caso di Denuncia d'Inizio dell'Attività tale contributo è calcolato dal progettista abilitato all'atto della denuncia, che deve essere completa dei dati necessari alla sua verifica (calcolo volumi, computo metrico, quadro tariffe di riferimento).
3. L'intero ammontare del contributo, o nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata di esso, dovranno essere corrisposti prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro i venti giorni dal deposito della Denuncia d'Inizio Attività.
3. Decorsi 120 giorni dal ricevimento della lettera di trasmissione del conteggio del contributo da parte del Comune senza che il pagamento sia stato effettuato, si procederà all'archiviazione della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

4. L'intero importo del contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali. In tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie, bancarie o assicurative, pari all'importo da rateizzare aumentato del 40%, in funzione delle massime sanzioni previste dalla Legge Regionale in merito al ritardato o omesso versamento del contributo. Le rate semestrali avranno decorrenza dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dalla data di validità della Denuncia di Inizio Attività.

6. In caso di ritardo nel pagamento delle rate saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 128 della Legge Regionale n.1/05.

7. La monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione pubblici non realizzati deve essere corrisposta per intero ed in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso o entro i venti giorni dal deposito della Denuncia d'Inizio Attività.

8. Se il contributo complessivo è inferiore a € 1.000,00 esso è corrisposto per intero prima del rilascio del Permesso di Costruire oppure entro venti giorni dal deposito della Denuncia d'Inizio delle Attività.

9. I contributi dovuti a richieste di Sanatoria Edilizia ex artt. 139 e 140 della LR 1/05, sono dovuti per intero prima del rilascio del titolo, senza possibilità di rateizzazione.

ART. 9 - VARIANTI

1. Sono soggette al pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato permesso o denunciato, secondo quanto prescritto e definito negli articoli precedenti.

2. Per tali varianti saranno applicate le tariffe relative alle opere di urbanizzazione vigenti alla data di presentazione della pratica o all'atto della denuncia e il contributo verrà calcolato in base all'incremento di carico previsto dall'intervento, rispetto a quanto permesso.

3. Le diverse modalità di costruzione adottate in corso d'opera o la previsione di maggiori opere comportano il ricalcolo del contributo relativo al costo di costruzione, secondo gli specifici articoli di questo regolamento e il versamento di quanto dovuto.

4. Nel caso in cui non vi siano delle differenze di costo di costruzione delle opere tra quanto già calcolato e quanto indicato in variante, tale qualità potrà essere attestata nella forma dell'autocertificazione dalla Direzione dei Lavori.

ART. 10 - INCENTIVI ECONOMICI ED URBANISTICI - ABBATTIMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Le percentuali di applicazione indicate per il costo di costruzione di cui agli articoli precedenti e alle tabelle allegate, sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

a) per gli edifici che vengono dotati ai fini del riscaldamento invernale e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;

b) per gli edifici da realizzare con strutture portanti in muratura di pietrame e/o laterizio;

c) per gli interventi di bioedilizia, la cui conformità del progetto viene autocertificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia;

d) per gli edifici ritenuti di rilevante valore architettonico, paesistico o ambientale e quindi vincolati nelle trasformazioni dagli strumenti della pianificazione territoriale o da gli atti di governo del territorio di cui alla LR 1/05;

2. Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilabili a manutenzione straordinaria e pertanto non soggetti al contributo sul costo di costruzione.

ART. 11 - INCENTIVI ECONOMICI ED URBANISTICI - ABBATTIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, quale è definita secondo i requisiti fissati con le istruzioni tecniche di cui alla Delibera della Giunta Regionale N .322 del 28.02.2005, sono ridotti gli oneri di urbanizzazione secondaria dal 30% al 70% in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

2. Per accedere agli incentivi, la conformità del progetto a quanto disposto dalle istruzioni tecniche di cui alla Delibera della Giunta Regionale N .322 del 28.02.2005, viene autocertificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia e da professionista abilitato alla ultimazione dei lavori contestualmente alla redazione della certificazione di cui all'articolo 86, comma 1 della LR 1/05.

3. Al fine di determinare il valore dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per edifici realizzati secondo i criteri di cui alla Delibera della Giunta Regionale N .322 del 28.02.2005, il comune redige apposito regolamento.

ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITÀ A TITOLO GRATUITO

1. Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della vigente normativa, il quale deve produrre l'istanza in prima persona e attestare la sua qualità mediante apposita autocertificazione;

b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o da associazioni private con scopi sociali; dette associazioni devono avere convenzionato con il comune le modalità di assicurare l'interesse pubblico delle opere da realizzare;

c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;

d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento in volume, di edifici unifamiliari, così come risultano definiti nel Regolamento Edilizio;

c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

d) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

3. Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'articolo 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili e da tali soggetti direttamente richieste.

Quadro Sinottico degli standard di Parcheggio di Urbanizzazione (art.8 NTA del PRG)					
tipo intervento		standard parcheggio			parametro
residenza		5 mq	ogni	100 mc	Volume
terziario	direzionale	20 mq	ogni	100 mc	Volume
	servizi	20 mq	ogni	100 mc	Volume
	cinema, teatri, imp. sportivi coperti	40 mq	ogni	100 mc	Volume
	commerciale	espansione	40 mq	ogni	100 mq
completamento		20 mq	ogni	100 mq	SLP
produzione		5 mq	ogni	100 mq	SF

Quadro Sinottico delle Disposizioni relative alla Monetizzazione dei Parcheggi di Urbanizzazione				
tipo zona urbanistica	destinazione finale	consistenza intervento	carico urbanistico	determinazione assumibile
Zone di Completamento B	residenziale	< 1.600 mc	< 80 mq	monetizzazione
		> 1.600 mc	> 80 mq	realizzazione PUP
	direzionale	< 400 mc	< 80 mq	monetizzazione
		> 400 mc	> 80 mq	realizzazione PUP
	commerciale	< 400 mq SLP	< 80 mq	monetizzazione
		> 400 mq SLP	> 80 mq	realizzazione PUP
		MSV (250/1.000)	> 80 mq	servitù uso pubblico
	servizi	< 400 mc	< 80 mq	monetizzazione
> 400 mc		> 80 mq	realizzazione PUP	
Zone di Completamento D	direzionale	< 400 mc	< 80 mq	monetizzazione
		> 400 mc	> 80 mq	realizzazione PUP
	commerciale	< 400 mq SLP	< 80 mq	monetizzazione
		> 400 mq SLP	> 80 mq	realizzazione PUP
		MSV (250/1.000)	> 80 mq	servitù uso pubblico
	servizi	< 400 mc	< 80 mq	monetizzazione
> 400 mc		> 80 mq	realizzazione PUP	
Zone Agricole E	ogni destinazione	qualsiasi	> 0 mq	miglioramenti e/o monetizzazione

TABELLA A - CALCOLO DEI VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SULLA BASE DELLA LR 1/05

Riferimento Tabelle LR	cat. opere	Costi Medi Regionali tab. A LR a	Coefficiente Moltiplicativo tab. B LR b	Valore Desumibile c=axb	unità di misura mc/mq
---------------------------	---------------	---	--	-----------------------------------	------------------------------------

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

tab.A/1 a)	U1	€ 9,00	x	1,195	=	€ 10,76	al mc
tab.A/1 b)	U2	€ 26,00	x	1,195	=	€ 31,07	al mc

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

tab.A/2 a)	U1	€ 12,00	x	1,195	=	€ 14,34	al mq
tab.A/2 a) (cat.spec.ISTAT)	U1	€ 13,00	x	1,195	=	€ 15,54	al mq
tab.A/2 b)	U2	€ 11,00	x	1,195	=	€ 13,15	al mq

INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

tab.A/3 a)	U1	€ 12,00	x	1,195	=	€ 14,34	al mc
tab.A/3 b)	U2	€ 6,00	x	1,195	=	€ 7,17	al mc

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

tab.A/4 a)	U1	€ 21,00	x	1,195	=	€ 25,10	al mq
tab.A/4 b)	U2	€ 7,00	x	1,195	=	€ 8,37	al mq

Nota 1 - per categorie speciali ISTAT si intende :

301- Alimentari

302 - Tessili

305 - Calzature

313 - Chimiche ed Affini - Cartiere e Cartotecniche

TABELLA B - CALCOLO DEI VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Tipo di Intervento	cat. opere	parametro Tab.C LR a	costi medi LR b	valore LR c=axb	parametro comunale d	valore comunale e=cxd	totale f=eU1+eU2	indice ISTAT 11/05-11/06 g=%	totale aggiornato al 01/2007 h=f+(fxg)	indice ISTAT 11/06-11/07 i=%	totale aggiornato al 01/2007 l=h+(hxi)	totale suddiviso U1+U2 m
Ristrutturazione Edilizia (art.79 c.2 lett.d) LR 1/05), Restauro	U1	0,30	€ 10,76	€ 3,23	0,75	2,42	€ 9,41	1,70%	€ 9,57	2,30%	€ 9,79	2,52
	U2	0,30	€ 31,07	€ 9,32		6,99						7,27
Ristrutturazione con Cambio Uso o Frazionamento	U1	0,30	€ 10,76	€ 3,23	1,00	3,23	€ 12,55	1,70%	€ 12,76	2,30%	€ 13,05	3,35
	U2	0,30	€ 31,07	€ 9,32		9,32						9,70
Sostituzione Edilizia (art.78 c.1 lett. h) LR 1/05)	U1	0,80	€ 10,76	€ 8,60	1,00	8,60	€ 33,46	1,70%	€ 34,03	2,30%	€ 34,81	8,95
	U2	0,80	€ 31,07	€ 24,86		24,86						25,86
Nuova Edificazione o Ristr. Urbanistica con IF < 1,5	U1	1,20	€ 10,76	€ 12,91	1,00	12,91	€ 50,19	1,70%	€ 51,04	2,30%	€ 52,22	13,43
	U2	1,20	€ 31,07	€ 37,28		37,28						38,79
Nuova Edificazione o Ristr. Urb. con IF tra 1,5 e 3,00	U1	1,00	€ 10,76	€ 10,76	1,00	10,76	€ 41,83	1,70%	€ 42,54	2,30%	€ 43,51	11,19
	U2	1,00	€ 31,07	€ 31,07		31,07						32,32
Nuova Edificazione o Ristr.Urbanistica con IF > 3,00	U1	0,90	€ 10,76	€ 9,68	1,00	9,68	€ 37,64	1,70%	€ 38,28	2,30%	€ 39,16	10,07
	U2	0,90	€ 31,07	€ 27,96		27,96						29,09
Oneri Verdi	U1	0,90	€ 10,76	€ 9,68	1,00	9,68	€ 37,64	1,70%	€ 38,28	2,30%	€ 39,16	10,07
	U2	0,90	€ 31,07	€ 27,96		27,96						29,09

Nota 1 - I costi sopra indicati sono espressi in Euro al mc. di costruzione, così come definito dal vigente Regolamento Edilizio

TABELLA C - CALCOLO DEI VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Tipo di Intervento	cat. opere	parametro Tab.C LR a	costi medi LR b	valore LR c=axb	parametro comunale d	valore comunale e=cxd	totale f=eU1+eU2	indice ISTAT 11/05-11/06 g=%	totale aggiornato al 01/2007 h=f+(fxg)	indice ISTAT 11/06-11/07 i=%	totale aggiornato al 01/2007 l=h+(hxi)	totale suddiviso U1+U2 m
Ristrutturazione (art.79 c.2 lett.d) LR 1/05)	U1	0,30	€ 14,34	€ 4,30	0,75	3,23	€ 6,18	1,70%	€ 6,29	2,30%	€ 6,43	3,35
	U2	0,30	€ 13,15	€ 3,94		2,96						3,08
Ristrutturazione (cat. ISTAT Speciali)	U1	0,30	€ 15,54	€ 4,66	0,75	3,50	€ 6,45	1,70%	€ 6,56	2,30%	€ 6,71	3,63
	U2	0,30	€ 13,15	€ 3,94		2,96						3,08
Ristrutturazione con Cambio Uso o Frazionamento	U1	0,45	€ 14,34	€ 6,45	0,50	3,23	€ 6,18	1,70%	€ 6,29	2,30%	€ 6,43	3,35
	U2	0,45	€ 13,15	€ 5,92		2,96						3,08
Ristrutturazione con Cambio Uso o Fraz. (cat. ISTAT Speciali)	U1	0,45	€ 15,54	€ 6,99	0,50	3,50	€ 6,45	1,70%	€ 6,56	2,30%	€ 6,71	3,63
	U2	0,45	€ 13,15	€ 5,92		2,96						3,08
Nuova Edificazione o Ristrutturazione Urbanistica	U1	1,00	€ 14,34	€ 14,34	1,00	14,34	€ 27,49	1,70%	€ 27,95	2,30%	€ 28,60	14,92
	U2	1,00	€ 13,15	€ 13,15		13,15						13,68
Nuova Edificazione o Ristr. Urb. (cat. ISTAT Speciali)	U1	1,00	€ 15,54	€ 15,54	1,00	15,54	€ 28,68	1,70%	€ 29,17	2,30%	€ 29,84	16,16
	U2	1,00	€ 13,15	€ 13,15		13,15						13,68

Nota 1 - I costi sopra indicati sono espressi in Euro al mq. di Superficie Lorda di Calpestio

Nota 2 - per categorie speciali ISTAT si intende :

- 301- Alimentari
- 302 - Tessili
- 305 - Calzature
- 313 - Chimiche ed Affini - Cartiere e Cartotecniche

TABELLA D - CALCOLO DEI VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI

Tipo di Intervento	cat. opere	parametro Tab.C LR a	costi medi LR b	valore LR c=axb	parametro comunale d	valore comunale e=cxd	totale f=eU1+eU2	indice ISTAT 11/05-11/06 g=%	totale aggiornato al 01/2007 h=f+(fxg)	indice ISTAT 11/06-11/07 i=%	totale aggiornato al 01/2007 l=h+(hxi)	totale suddiviso U1+U2 m
Ristrutturazione (art.79 c.2 lett.d) LR 1/05)	U1	0,30	€ 14,34	€ 4,30	0,75	3,23	€ 4,84	1,70%	€ 4,92	2,30%	€ 5,04	3,36
	U2	0,30	€ 7,17	€ 2,15		1,61						1,68
Ristrutturazione con Cambio Uso o Frazionamento	U1	0,45	€ 14,34	€ 6,45	1,50	9,68	€ 14,52	1,70%	€ 14,77	2,30%	€ 15,11	10,07
	U2	0,45	€ 7,17	€ 3,23		4,84						5,04
Sostituzione Edilizia (art.78 c.1 lett. h) LR 1/05)	U1	0,80	€ 14,34	€ 11,47	1,50	17,21	€ 25,81	1,70%	€ 26,25	2,30%	€ 26,85	17,90
	U2	0,80	€ 7,17	€ 5,74		8,60						8,95
Sostituzione Edilizia con Cambio Uso o Frazionamento	U1	1,20	€ 14,34	€ 17,21	1,50	25,81	€ 38,72	1,70%	€ 39,38	2,30%	€ 40,28	26,85
	U2	1,20	€ 7,17	€ 8,60		12,91						13,43
Nuova Edificazione o Ristr. Urbanistica con IF < 1,5	U1	1,20	€ 14,34	€ 17,21	1,50	25,81	€ 38,72	1,70%	€ 39,38	2,30%	€ 40,28	26,85
	U2	1,20	€ 7,17	€ 8,60		12,91						13,43
Nuova Edificazione o Ristr. Urbanistica con IF > 1,5	U1	1,00	€ 14,34	€ 14,34	1,50	21,51	€ 32,27	1,70%	€ 32,81	2,30%	€ 33,57	22,38
	U2	1,00	€ 7,17	€ 7,17		10,76						11,19

Nota 1 - I costi sopra indicati sono espressi in Euro al mc. di costruzione, così come definito dal vigente Regolamento Edilizio

TABELLA E - CALCOLO DEI VALORI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Tipo di Intervento	cat. opere	parametro Tab.C LR a	costi medi LR b	valore LR c=axb	parametro comunale d	valore comunale e=cxd	totale f=eU1+eU2	indice ISTAT 11/05-11/06 g=%	totale aggiornato al 01/2007 h=f+(fxg)	indice ISTAT 11/06-11/07 i=%	totale aggiornato al 01/2007 l=h+(hxi)	totale suddiviso U1+U2 m
Ristrutturazione (art.79 c.2 lett.d) LR 1/05)	U1	0,30	€ 25,10	€ 7,53	0,75	5,65	€ 7,53	1,70%	€ 7,66	2,30%	€ 7,83	5,87
	U2	0,30	€ 8,37	€ 2,51		1,88						1,96
Ristrutturazione con Cambio Uso o Frazionamento	U1	0,45	€ 25,10	€ 11,29	1,50	16,94	€ 22,59	1,70%	€ 22,97	2,30%	€ 23,50	17,62
	U2	0,45	€ 8,37	€ 3,76		5,65						5,88
Nuova Edificazione o Ristrutturazione Urbanistica	U1	1,20	€ 25,10	€ 30,11	1,50	45,17	€ 60,23	1,70%	€ 61,25	2,30%	€ 62,66	46,99
	U2	1,20	€ 8,37	€ 10,04		15,06						15,67

Nota 1 - I costi sopra indicati sono espressi in Euro al mq. di Superficie Lorda di Calpestio

TABELLA F - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

costo base CC 44/00 a	numero indice 2004 ISTAT b	valore incremento c=d-a	totale d=a+c	numero indice 2006 ISTAT g	differenza % indici ISTAT h	totale aggiornato al 01/2007 i=d+(dxh)	numero indice 2007 ISTAT l	differenza % indici ISTAT m	totale aggiornato al 01/2008 n=i+(ixm)	unità di misura mc/mq
-----------------------------	-------------------------------------	----------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

€ 165,99	114,0	€ 23,24	€ 189,23	122,8	8,8	€ 205,88	127,50	4,70	€ 215,56	al mq
----------	-------	---------	----------	-------	-----	----------	---------------	-------------	-----------------	-------

INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI*

€ 185,15	114,0	€ 25,92	€ 211,07	122,8	8,8	€ 229,65	127,50	4,70	€ 240,44	al mq
----------	-------	---------	----------	-------	-----	----------	---------------	-------------	-----------------	-------

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO*

€ 185,15	114,0	€ 25,92	€ 211,07	122,8	8,8	€ 229,65	127,50	4,70	€ 240,44	al mq
----------	-------	---------	----------	-------	-----	----------	---------------	-------------	-----------------	-------

nota 1 tale valore è assunto come riferimento e come minimo inderogabile alle valutazioni tramite computo redatte dai tecnici

TABELLA G1 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**Interventi di Nuova Edificazione**

Come percentuale del costo di costruzione ottenuto calcolando le superfici residenziali secondo il modello A) del D.M. 10/05/1977 e applicando le percentuali di seguito specificate :

1	Abitazioni aventi Superficie Utile:		
	a Superiore a mq. 160 e accessori >= a mq.60	9	%
	b Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq.55	8	%
	c Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq.50	8	%
	d Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq.45	7	%
	e Inferiori a mq. 95 e accessori <= di mq.40	7	%
2	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/8/69)	10	%

Interventi di Ristrutturazione

Mediante perizia redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri pubblicati al momento della perizia, applicando la percentuale	8	%
---	---	---

TABELLA G2 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI**Interventi di Nuova edificazione o Ristrutturazione**

Mediante perizia redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri pubblicati al momento della perizia applicando la percentuale di seguito indicata per tipologia d'uso :

1	Unità Immobiliari ad Uso Turistico	6	%
2	Unità Immobiliari ad Uso Direzionale	10	%
3	Unità Immobiliari ad Uso Commerciale, come di seguito specificato:		
	a Attività Commerciali con Superficie di Vendita > 250 mq	10	%
	b Attività Commerciali con Superficie di Vendita < 250 mq	7	%
	c Attività Commerciali svolte da Associazioni o Enti senza fini di lucro	5	%