



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

3° SETTORE
Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

**Contributi per gli oneri di urbanizzazione e per il
costo di costruzione ai fini del rilascio del
permesso di costruire e per la presentazione
delle denunce di inizio attività per il rilascio**

Approvato con deliberazione C.C. n. 19 del 30.3.2009

Indice

1.	Criteri per la determinazione degli oneri	3
2.	Criteri per il versamento dei contributi	4
2.1	Versamento del contributo relativo al permesso di costruire	4
2.2	Versamento del contributo relativo alla denuncia di inizio attività	4
2.3	Garanzie fideiussorie	5
2.4	Sanzioni	6
2.5	Determinazione dei contributi	7

1. Criteri per la determinazione degli oneri

Con l'entrata in vigore della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e delle tabelle parametriche in essa allegate, si rende necessario adeguare gli importi relativi alla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Rispetto ai prezzi medi regionali dei costi di urbanizzazione, determinati con la legge sopra citata, si è provveduto all'aggiornamento in base agli indici Istat aggiornati al mese di novembre 2008.

L'articolo 127 della Lr. n.1/2005 demanda ai Comuni la facoltà di determinare, per le diverse parti del territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione in relazione a:

- a) differenze fra 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 poliennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie degli interventi di recupero;
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

Si ritiene che, come prima applicazione delle nuove tabelle regionali, sia ragionevole mantenere invariati i costi definite dalla Regione, adeguandoli solamente all'indice Istat sui prezzi al consumo.

In applicazione dell'articolo 45, comma 3 della legge regionale 1/2005, si è provveduto a individuare specifici oneri per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel territorio aperto, che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (tabella A5). Gli importi sugli oneri di urbanizzazione, in questo caso, sono stati incrementati del 20%, nel rispetto dei valori massimi e minimi prescritti dalla legge.

Per la definizione dei contributi per la realizzazione di annessi agricoli di cui all'articolo 41, comma 5 della legge regionale 1/2005 (soggetti diversi dall'imprenditore agricolo) si è provveduto a equipararli a interventi artigianali e industriali in zona agricola, depurando i prezzi regionali dai costi relativi alla fognatura e alla rete del gas.

Per quanto riguarda il costo di costruzione si fa riferimento all'ultimo decreto del Ministero dei LL.PP. del 20 giugno 1980 che fissava in 250.000/mq tale costo (€129,11/mq), e che in base agli indici Istat tale costo aggiornato è pari a €255.63 (duecentocinquantacinque/63).

2. Criteri per il versamento dei contributi

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo di cui è ridotto alla sola quota concernente le opere di urbanizzazione, applicata nella misura minima stabilita dal Comune, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 123 della legge 3 gennaio 2005, n.1.

2.1 Versamento del contributo relativo al permesso di costruire

Il contributo di cui all'articolo 119 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso a costruire.

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, il contributo può essere rateizzato (articolo 126, comma 3) in non più rate secondo la seguente temporizzazione:

- 1) il 25% al momento del rilascio del permesso a costruire;
- 2) il 25% allo scadere del 8° mese dalla data di rilascio del permesso a costruire;
- 3) il 25% allo scadere del 16° mese dalla data di rilascio del permesso a costruire;
- 4) il 25% allo scadere del 24° mese dalla data di rilascio del permesso a costruire.

Comunque l'intero importo deve essere versato alla data di fine dei lavori se quest'ultima precede temporalmente le scadenze sopra indicate.

2.2 Versamento del contributo relativo alla denuncia di inizio attività

Il contributo relativo alla denuncia di inizio attività (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), calcolato dal progettista abilitato all'atto della denuncia, è corrisposto entro venti giorni successivi alla presentazione della stessa. Nella denuncia di inizio attività devono essere esplicitamente dichiarati, per ciascuna ipotesi:

- a) la gratuità o meno dell'intervento;
- b) il calcolo eseguito e i relativi importi;

c) le modalità di pagamento prescelta in base ai presenti contenuti.

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, il contributo può essere rateizzato (articolo 126, comma 3) in non più rate secondo la seguente temporizzazione:

- 1) il 25% entro venti giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizia attività;
- 2) il 25% allo scadere del 8° mese dalla data presentazione della denuncia di inizia attività;
- 3) il 25% allo scadere del 16° mese dalla data presentazione della denuncia di inizia attività;
- 4) il 25% allo scadere del 24° mese dalla data presentazione della denuncia di inizia attività.

Comunque l'intero importo deve essere versato alla data di fine dei lavori se quest'ultima precede temporalmente le scadenze sopra indicate.

2.3 Garanzie fideiussorie

Nella ipotesi di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il richiedente il premesso a costruire o colui che presenta la denuncia di inizio attività, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, deve presentare idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione rilasciata da compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati.

Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del permesso a costruire alla data di ritiro, nonché dal firmatario della denuncia di inizio attività entro venti giorni dalla data di presentazione della stessa, per un importo pari al contributo da saldare per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, maggiorato del 10%.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata deve essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e do riportare l'espressa accettazione da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti delle clausole seguenti:

- a) 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.
- b) il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
- c) il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.

L'atto fornito in garanzia viene depositato presso la Tesoreria comunale e al termine dei pagamenti degli importi dovuti.

2.4 Sanzioni

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 120 e 121 della legge regionale 3 gennaio 2005,n.1, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui alle lettere a), b), c) si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo la possibilità di escutere le garanzie fideiussorie. Una volta scaduto inutilmente anche il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione di cui al presente capitolo.

2.5 Determinazione dei contributi

Tabella A1 - Insediamenti residenziali

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mc vuoto per pieno
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 2,95 x	1,068 =	€ 3,15
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 8,51 x	1,068 =	€ 9,09
Totale							€ 12,23
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 7,86 x	1,068 =	€ 8,39
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 22,69 x	1,068 =	€ 24,24
Totale							€ 32,63
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione							
Con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 11,78 x	1,068 =	€ 12,58
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 34,04 x	1,068 =	€ 36,35
Totale							€ 48,94
Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 9,82 x	1,068 =	€ 10,49
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 28,37 x	1,068 =	€ 30,29
Totale							€ 40,78
Con indice di fabbricabilità superiore a 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 8,84 x	1,068 =	€ 9,438
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 25,53 x	1,068 =	€ 27,265
Totale							€ 36,70

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2, lettera d) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione

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

Tabella A2 - Insedimenti artigianali o industriali nelle zone di espansione e di saturazione

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mq
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 3,93 x	1,068 =	€ 4,19
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 3,60 x	1,068 =	€ 3,85
Totale							€ 8,04
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 10,47 x	1,068 =	€ 11,19
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 9,60 x	1,068 =	€ 10,25
Totale							€ 21,44
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione							
Con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 15,71 x	1,068 =	€ 16,78
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 14,40 x	1,068 =	€ 15,38
Totale							€ 32,16
Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 13,09 x	1,068 =	€ 13,98
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 12,00 x	1,068 =	€ 12,82
Totale							€ 26,80
Con indice di fabbricabilità superiore a 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 11,78 x	1,068 =	€ 12,584
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 10,80 x	1,068 =	€ 11,535
Totale							€ 24,12

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2, lettera d) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione

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

Tabella A3 - Insempiamenti turistici, commerciali e direzionali nelle zone di espansione e di saturazione

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mq
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 3,93 x	1,068 =	€ 4,19
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 6,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 1,96 x	1,068 =	€ 2,10
							€ 6,29
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 10,47 x	1,068 =	€ 11,19
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 6,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 5,24 x	1,068 =	€ 5,59
Totale							€ 16,78
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione							
Con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 15,71 x	1,068 =	€ 16,78
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 6,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 7,86 x	1,068 =	€ 8,39
Totale							€ 25,17
Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 13,09 x	1,068 =	€ 13,98
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 6,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 6,55 x	1,068 =	€ 6,99
Totale							€ 20,97
Con indice di fabbricabilità superiore a 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 12,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 11,78 x	1,068 =	€ 12,584
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 6,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 5,89 x	1,068 =	€ 6,292
Totale							€ 18,88

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2, lettera d) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione

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

Per i campeggi e i villaggi turistici, il costo medio per opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce una edificabilità teorica di 40 metri cubi a piazzola.

Tabella A4 - Insediamenti commerciali all'ingrosso

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mq
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 21,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 6,87 x	1,068 =	€ 7,34
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 7,00 x	1,091 x	0,30 x	1,00 =	€ 2,29 x	1,068 =	€ 2,45
Totale							€ 9,79
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 21,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 18,33 x	1,068 =	€ 19,58
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 7,00 x	1,091 x	0,80 x	1,00 =	€ 6,11 x	1,068 =	€ 6,53
Totale							€ 26,10
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione							
Con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 21,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 27,49 x	1,068 =	€ 29,36
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 7,00 x	1,091 x	1,20 x	1,00 =	€ 9,16 x	1,068 =	€ 9,79
Totale							€ 39,15
Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 21,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 22,91 x	1,068 =	€ 24,47
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 7,00 x	1,091 x	1,00 x	1,00 =	€ 7,64 x	1,068 =	€ 8,16
Totale							€ 32,63
Con indice di fabbricabilità superiore a 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 21,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 20,62 x	1,068 =	€ 22,022
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 7,00 x	1,091 x	0,90 x	1,00 =	€ 6,87 x	1,068 =	€ 7,341
Totale							€ 29,36

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2, lettera d) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione

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

Tabella A5 - Territorio agricolo

Annessi agricoli

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mq
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 10,36 X	1,091 X	0,30 X	1,00 =	€ 3,39 X	1,068 =	€ 3,62
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 X	1,091 X	0,30 X	1,00 =	€ 3,60 X	1,068 =	€ 3,85
Totale							€ 7,47
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 10,36 X	1,091 X	0,80 X	1,00 =	€ 9,04 X	1,068 =	€ 9,66
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 X	1,091 X	0,80 X	1,00 =	€ 9,60 X	1,068 =	€ 10,25
Totale							€ 19,91
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 10,36 X	1,091 X	1,20 X	1,00 =	€ 13,56 X	1,068 =	€ 14,49
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 11,00 X	1,091 X	1,20 X	1,00 =	€ 14,40 X	1,068 =	€ 15,38
Totale							€ 29,87

Nel calcolo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sono stati esclusi i costi per la rete fognaria e per la rete del gas.

Mutamento di destinazione d'uso agricola, articolo 45 legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

	Tabella A1	Tabella B	Tabella C	Determ. del Comune	Oneri	Rivalutaz. Istat	€/mc
Interventi di ristrutturazione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 X	1,091 X	0,30 X	1,20 =	€ 3,53 X	1,068 =	€ 3,78
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 X	1,091 X	0,30 X	1,20 =	€ 10,21 X	1,068 =	€ 10,91
Totale							€ 14,68
Interventi di sostituzione edilizia							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 X	1,091 X	0,80 X	1,20 =	€ 9,43 X	1,068 =	€ 10,07
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 X	1,091 X	0,80 X	1,20 =	€ 27,23 X	1,068 =	€ 29,08
Totale							€ 39,15
Interventi di ristrutturazione urbanistica							
Oneri urbanizzazione primaria	€ 9,00 X	1,091 X	1,20 X	1,20 =	€ 14,14 X	1,068 =	€ 15,10
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 26,00 X	1,091 X	1,20 X	1,20 =	€ 40,85 X	1,068 =	€ 43,62
Totale							€ 58,73

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento di destinazione d'uso agricola si applica, ai sensi del comma 3, dell'articolo 45 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, un incremento pari al 20%.

Determinazione del costo di costruzione

Comuni con
coefficiente
territoriale
compreso tra 1,001
e 1,20

1 Abitazioni aventi superficie utile:	
a) superiore a 160 mq e accessori \geq 60 mq	9%
b) compreso tra 160 mq e 130 mq e accessori \leq 55 mq	8%
c) compreso tra 130 mq e 110 mq e accessori \leq 50 mq	8%
d) compreso tra 110 mq e 95 mq e accessori \leq 45 mq	7%
e) inferiore a 95 mq e accessori \leq 40 mq	7%
2 Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1968)	10%

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.