



Comune di Sirolo

(Provincia di Ancona)

**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE
DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29.11.2010)



CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Definizioni e riferimenti normativi

Art. 3 - Campo di applicazione

Art. 4 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Art. 5 - Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

CAPO II – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione

Art. 7 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 8 – Polizza fidejussoria

Art. 9 - Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

Art. 10 - Criteri speciali di calcolo

CAPO III – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 11 - Corresponsione del contributo di costruzione

Art. 12 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Art. 13 - Rimborso di somme pagate.



GENERALITA'

Art. 1

Oggetto del regolamento

1 Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Art. 2

Definizioni e riferimenti normativi

1 Ai fini del presente regolamento:

- per superficie utile lorda (s.u.l.) di un piano qualsiasi di una costruzione si intende , dal punto di vista geometrico , l'area delimitata dal perimetro esterno di quel piano; la sul della costruzione è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani, entro e fuori terra , della costruzione stessa come specificato dal vigente R.E.T.
- per superficie utile netta di un piano qualsiasi di una costruzione si intende la superficie utile lorda al netto delle murature perimetrali.
 - per volume di un piano qualsiasi di una costruzione si intende il prodotto della s.u.l di quel piano, per l'altezza utile lorda che gli compete; il volume della costruzione è la somma del volume di tutti i piani della costruzione stessa ivi incluso il volume derivante da eventuali piani seminterrati, esclusi dal calcolo della s.u.l, limitatamente alla parte emergente dal terreno compresa tra la linea di spiccatto e l'intradosso del solaio soprastante; il tutto come meglio specificato nel R.E.T..

Art. 3

Campo di applicazione

1 Ogni attività, comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

2 Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia di tipo;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento della destinazione d'uso.

3 Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti:



Art. 4

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive (industriali o artigianali), commerciali turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche approvate con specifici atti deliberativi da parte del Comune.

2 Gli oneri di urbanizzazione determinati non sono comprensivi delle spese o dei contributi per la realizzazione delle reti distributive dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico e delle reti informatiche; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Art. 5

Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

2 Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato nonché del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali aggiornato ogni due anni con specifico provvedimento da parte del Comune.

3 Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 10% determinato sulla base di computo metrico estimativo.

4 Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle seguenti aliquote:

6% - edifici a destinazione turistico – ricettiva

4% - edifici a destinazione commerciale

8% - edifici a carattere direzionale in aree a specifica destinazione

5% - autorimesse non direttamente connesse con una delle destinazioni precedenti.

5 All'importo del costo di costruzione delle autorimesse di pertinenza sarà applicata l'aliquota corrispondente alla destinazione del fabbricato principale.

6 Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

7 Non saranno ritenuti congrui computi metrici sulla base dei quali risultino importi unitari di costo di costruzione inferiori a quelli di seguito elencati (*):

- edifici a destinazione turistico – ricettiva: euro/mq 1.200,00

- edifici a destinazione commerciale: euro/mq 720,00

- edifici a carattere direzionale: euro/mq 965,00

- edifici a carattere residenziale: euro/mq 900,00;



- edifici destinati a magazzino: euro/mq 520,00;
gli importi di cui al presente comma saranno aggiornati ogni due anni a cura del Comune sulla base di indici ISTAT.

CALCOLO DELCONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Art. 6

Oneri di urbanizzazione

1 Gli oneri di urbanizzazione si eseguono moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per la quantità edificata.

2 Ai fini del presente Regolamento la quantità edificata corrisponde al volume edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale, turistico ricettive e di autorimesse chiuse non direttamente connesse con una destinazione urbanistica; alla superficie netta nel caso di destinazioni d'uso commerciali, direzionali ed alla s.u.l. nel caso di destinazioni d'uso artigianali ed industriali.

Art. 7

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria

1 Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Art. 8

Polizza fidejussoria

Nel caso in cui la fidejussione sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore:

“ il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà



eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcune, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c. “

Art. 9

Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

1 Il computo metrico estimativo deve essere presentato dai titolari dell'istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, e redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Marche.

2 I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

3 Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione “a corpo”, basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato.

Art. 10

Criteri specifici di calcolo

1 La stima degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguita sulla base dei seguenti criteri:

- destinazioni d'uso industriali, artigianali, direzionali, residenziali e turistico ricettive: fanno parte della superficie utile lorda di calcolo:

o la superficie dei locali;

o la superficie di eventuali uffici ed alloggi a servizio dell'attività;

o la superficie di pensiline e tettoie;

o la superficie di porticati;

2 Tutti gli interventi di ristrutturazione, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto del 50%.

3 Tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di edifici residenziali e non o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto del 50%.

4 Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 2 determinino un modesto aumento di volumetria o di s.u.l. ovvero si verifichi la demolizione di manufatti estranei all'impianto originario e la ricostruzione delle s.u.l. corrispondenti nonché l'inserimento di nuove superfici, la riduzione forfettaria non trova applicazione per tali porzioni.

5 Gli interventi di frazionamento da un'unica unità immobiliare a due o più unità immobiliari comporta il pagamento degli oneri su tutte le unità immobiliari oggetto e non di lavori.

6 Il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;

- produttiva, industriale o artigianale;

- commerciale;

- turistico ricettiva;

- direzionale;

- agricola;

è subordinato a permesso di costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e quello calcolato per la



destinazione d'uso in atto; non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

7 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendano anche il mutamento di destinazione d'uso, il contributo commisurato al costo di costruzione, sarà sempre pari al maggiore tra quello determinato per l'intervento di ristrutturazione e quello determinato per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso.

Non si darà luogo a rimborso nel caso di conguagli negativi.

8 Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo, deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire e/o S.C.I.A. per le opere ancora da realizzare ed è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione che sarà calcolato sulla base di un nuovo conteggio sul C.C. alla data della presentazione dell'atto defalcando in percentuale le opere eseguite come da seguente tabella:

Lavori da eseguire con esclusione delle opere di sistemazione esterna		% dovuta del C.C. originario
1	Scavi e fondazioni	11%
2	Strutture portanti	29%
3	Tamponamenti esterni di qualsiasi natura	8%
4	Pareti divisorie interne	4%
5	Posa in opera delle condutture idrosanitarie e del gas	3%
6	Canalizzazioni elettriche	2%
7	Intonaci esterni o finiture similari	3%
8	Intonaci interni o finiture similari	4%
9	Pavimentazioni e rivestimenti	8%
10	Infissi interni	5%
11	Infissi esterni	9%
12	Apparecchiature igienico sanitarie	6%
13	Coloritura esterna	2%
14	Coloritura interna	3%
15	Opere varie di rifinitura	3%

9 Il rilascio di permessi di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, è subordinato alla corresponsione degli oneri in misura doppia;

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 11

Corresponsione del contributo di costruzione

1 La quota del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire, per intero, ovvero, a scelta dell'interessato, in forma rateale.

2 Nel caso di corresponsione della quota del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, in forma rateale, a garanzia della corresponsione delle seconde, terze e quarte rate l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello della somma delle rate maggiorato del 40%.

Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente, tenore:



“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell’importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell’Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell’art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall’art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall’art. 1957 c.c.”

Art. 12

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1 Trascorsi 180 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione (sia esso da corrisondersi in unica soluzione o rateizzato) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce viene definito con archiviazione, previo avviso all’interessato.

2 Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, comporta l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 nonché l’incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui all’art. 17 del presente Regolamento.

Art. 13

Rimborso di somme pagate.

1 Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l’esclusione degli interessi.

2 Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.

3 Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.

4 Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a 500,00 Euro.