

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



REGOLAMENTO

*per la determinazione del contributo relativo alle
concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività*

3° SETTORE

INDICE

INDICE	3
REGOLAMENTO per la determinazione del contributo relativo alle concessioni edilizie, alle autorizzazioni edilizie e alle denunce di inizio dell'attività	5
CAPO I	5
Norme generali	5
Art. 1 - Oggetto del regolamento	5
Art. 2 - Contributo relativo alle concessioni edilizie e alle attestazioni di conformità	5
CAPO II	5
Oneri di urbanizzazione	5
Art. 3 - Incidenza delle opere di urbanizzazione	5
Art. 4 - Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione	6
Art. 5 - Reti di distribuzione	6
Art. 6 - Contributo relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza	7
Art. 7 - Applicazione delle tariffe per la determinazione degli oneri di urbanizzazione	7
Art. 8 - Consistenza degli interventi soggetti al contributo	7
Art. 9 - Consistenza degli interventi determinanti incremento dei carichi urbanistici	8
CAPO III	9
Costo di costruzione	9
Art. 10 - Costo di costruzione dei nuovi edifici Residenziali - Aggiornamento annuale	9
Art. 11 - Costo di costruzione degli interventi su edifici residenziali esistenti	10
Art. 12 - Costo di costruzione degli edifici non destinati alla residenza	10
CAPO IV	11
Interventi particolari	11
Art. 13 - Edilizia convenzionata	11
Art. 14 - Interventi in zona P.I.P.	11
Art. 15 - Interventi in zone di espansione	12
CAPO V	12
Mutamenti della destinazione d'uso	12
Art. 16 - Onerosità del mutamento della destinazione d'uso	12
Art. 17 - Determinazione del contributo per il mutamento di destinazione d'uso	12
Art. 18 - Norma transitoria per il mutamento delle destinazioni d'uso	13
Art. 19 - Mutamento della destinazione d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza	13
CAPO VI	13
Interventi nelle zone agricole	13
Art. 20	13
Art. 21 - Contributo per gli interventi in zona agricola	13
Art. 22 - Interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola	14
Art. 23 - Ambito di applicazione per il mutamento della destinazione d'uso agricola	14
CAPO VII	15
Interventi con destinazione d'uso particolare	15
Art. 24 - Interventi con destinazione sportiva	15
Art. 25 - Interventi di trasformazione del suolo inedificato	15
Realizzazione di tettoie a servizio di impianti industriali nelle zone omogenee D	15
CAPO VIII	16

<i>Versamento del contributo</i> _____	16
Art. 26 - Modalità di versamento del contributo relativo alla concessione _____	16
Art. 27 - Modalità di versamento del contributo relativo alla denuncia di inizio attività _____	16
Art. 28 - Rateizzazione del contributo _____	16
Art. 29 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione _____	17
Art. 30 - Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo _____	17
Art. 31 - Restituzione del contributo _____	18
<i>CAPO IX</i> _____	18
<i>Concessione e denuncia di inizio attività a titolo gratuito</i> _____	18
Art. 32 - Interventi non soggetti a contributo _____	18
<i>CAPO X</i> _____	19
<i>Concessione o attestazione di conformità in sanatoria</i> _____	19
Art. 33 - Determinazione del contributo per la sanatoria _____	19
Art. 34 - Versamento del contributo per la sanatoria _____	19
<i>CAPO XI</i> _____	19
<i>Norme finali e transitorie</i> _____	19
Art.35 - Contributo per l'ultimazione dei lavori _____	19
Art.36 - Contributo per interventi di edilizia bioecologica e di risparmio energetico _____	19
Art.37 - Norme transitorie _____	20

**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO ALLE CONCESSIONI
EDILIZIE, ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E ALLE DENUNCE DI INIZIO
DELL'ATTIVITÀ**

**CAPO I
NORME GENERALI**

[indice](#)

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo relativo alle concessioni edilizie ed alle denunce di inizio dell'attività, in conformità con le disposizioni della legge 28.01.1977 n.10, della legge regionale 14.10.1999 n.52 e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

2. Esso stabilisce le modalità per la determinazione e la corresponsione del contributo, nonché i casi di gratuità e le sanzioni per il ritardato o omesso pagamento.

**ART. 2 - CONTRIBUTO RELATIVO ALLE CONCESSIONI EDILIZIE E ALLE ATTESTAZIONI
DI CONFORMITÀ**

1. La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. La denuncia di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 4, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), legge regionale 14.10.1999 n.52, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione .

**CAPO II
ONERI DI URBANIZZAZIONE**

ART. 3 - INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione è determinata, ai sensi della legge 28.01.1977 n.10 e della legge regionale 14.10.1999 n.52, e successive modificazioni ed integrazioni, per le diverse parti del territorio comunale, in relazione alle seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- residenziale;
- artigianale industriale;
- turistica commerciale e direzionale;
- commerciale all'ingrosso.

2. Le tariffe relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal Comune sulla base delle tabelle parametriche di cui all'art.19 della legge regionale 14.10.1999 n.52; in tale determinazione il Comune tiene conto degli effetti urbanistici ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- 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 in funzione di:
 - nuova edificazione;
 - addizioni volumetriche agli edifici esistenti, non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - restauro e ristrutturazione edilizia;
 - realizzazione di infrastrutture ed impianti, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
 - realizzazione di depositi di merci o di materiali e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - Realizzazione di edifici ad uso sportivo, ricreativo e culturale;
 - Realizzazione di impianti sportivi all'aperto, ancorché dotati di copertura stagionale per un periodo non superiore a sei mesi;
- d. destinazioni d'uso;
- e. stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Le tariffe di cui al secondo comma del precedente articolo 3 sono variate in conseguenza degli aggiornamenti delle tabelle parametriche, effettuati dalla Giunta Regionale ogni cinque anni secondo quanto previsto dall'art.19, comma 5, della legge regionale 14.10.1999 n.52.

2. Fino agli aggiornamenti di cui al comma precedente, alle tariffe determinate dal Comune si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

3. Gli aggiornamenti di cui ai commi 5 e 6 della L.R. 52 si applicano senza ulteriori atti alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al primo gennaio dell'anno seguente, con arrotondamento alla prima cifra decimale dell'Euro.

ART. 5 - RETI DI DISTRIBUZIONE

1. Le tariffe per la determinazione dell'incidenza delle spese di urbanizzazione non comprendono le spese per la realizzazione degli allacciamenti alle reti principali di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della rete idrica, che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessionari.

ART. 6 - CONTRIBUTO RELATIVO AD OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri che la Regione definisce in relazione ai tipi di attività produttive.

2. Per quanto concerne gli insediamenti industriali e artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico, si applica il valore stabilito per la generalità degli altri insediamenti, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

3. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistica, commerciale o direzionale comporta la corresponsione di contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione determinata ai sensi del precedente articolo 3.

ART. 7 - APPLICAZIONE DELLE TARIFFE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Le tariffe relative all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinate dal Comune ai sensi del precedente articolo 3, sono riferite:

- al metro cubo per gli interventi con destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale;
- al metro quadrato di superficie utile di calpestio per gli interventi con destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

2. La volumetria ai fini dell'applicazione delle tariffe deve essere calcolata secondo i criteri contenuti nelle vigenti normative regolamentari comunali.

3. La superficie utile di calpestio, ai fini dell'applicazione delle tariffe, è misurata al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi interni, comprende i soppalchi, i seminterrati, i servizi accessori, le tettoie e tutte le altre parti che costituiscono superficie coperta ai sensi delle vigenti norme regolamentari.

ART. 8 - CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI AL CONTRIBUTO

1. La parte del contributo di cui all'art. 2 del presente regolamento commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, è dovuto in relazione agli interventi soggetti a concessione edilizia, o a denuncia di inizio attività, che comportino 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 delle unità immobiliari;

2. La consistenza degli interventi soggetti al contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, per la quale devono essere moltiplicate le tariffe comunali al fine della determinazione del contributo stesso, è espressa:

- in metri cubi per gli interventi con destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale;

- in metri quadrati di superficie utile di calpestio per gli interventi con destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

3. Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al primo comma è determinata:

- a. per interventi di nuova edificazione: dal volume, o dalla superficie, del nuovo edificio;
- b. per interventi comportanti addizioni volumetriche: dall'incremento di volume, o di superficie;
- c. per interventi di ristrutturazione urbanistica: dal volume, o dalla superficie, interessato dall'intervento determinante incremento dei carichi urbanistici ai sensi del primo comma;
- d. per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: dal volume, o dalla superficie, interessato dall'intervento determinante un incremento dei carichi urbanistici ai sensi del primo comma;
- e. per interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. c) e d) della legge regionale 14.10.1999 n. 52: dalla superficie oggetto di trasformazione permanente del suolo inedito.

ART. 9 - CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI DETERMINANTI INCREMENTO DEI CARICHI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo precedente, la consistenza dell'intervento determinante incremento dei carichi urbanistici, per la quale devono essere moltiplicate le tariffe comunali al fine della definizione del contributo, è determinata:

- a. per interventi comportanti aumento delle superfici utili degli edifici: dall'incremento di volume connesso con l'aumento della superficie utile dell'edificio, o dall'incremento di superficie di calpestio di locali anche accessori; fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del presente articolo, con riferimento alle definizioni contenute nel D.M. 10.5.1977, costituisce aumento delle superfici utili degli edifici la trasformazione di superfici non residenziali (Snr) in superficie utile abitabile (Su), quando si tratti di immobili con destinazione residenziale, o la trasformazione di superfici accessorie (Sa) in superficie netta (Sn), quando si tratti di immobili con destinazione turistica, commerciale o direzionale;
- b. per interventi comportanti il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili: dal volume, o dalla superficie utile di calpestio, destinato ad un uso comportante un maggiore carico urbanistico rispetto a quello originario; le destinazioni d'uso, per l'applicazione del presente articolo, sono:
 - agricola ed attività ad essa connesse,
 - residenziale,
 - industriale e artigianale,
 - commerciale all'ingrosso,
 - turistico ricettiva,
 - direzionale,
 - commerciale.

I mutamenti d'uso nell'ambito della stessa categoria funzionale non sono da considerarsi mutamento di destinazione, come analogamente alle attività commerciali sono da equipararsi le attività artigianali di servizio alla persona.

La destinazione magazzino (in cui non viene svolta attività lavorativa continuativa, ma solo deposito di merci e prodotti) è considerata funzione di servizio pertinente all'attività svolta nella sede principale, per cui la variazione di destinazione costituisce incremento di carico urbanistico;

- c. per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari: dal volume, o dalla superficie utile di calpestio, delle unità immobiliari derivate, intendendo per esse quelle risultanti dalla differenza tra il numero delle unità immobiliari realizzate e quello originario.

2. Ai fini dell'applicazione dell'articolo precedente è considerata addizione volumetrica qualsiasi intervento, non assimilato alla ristrutturazione edilizia, determinante incremento del volume

dell'edificio valutato secondo il vigente regolamento edilizio, ancorché non comporti modifiche alla sagoma dell'edificio.

CAPO III COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 10 - COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI - AGGIORNAMENTO ANNUALE

1. Il contributo afferente alla concessione edilizia per interventi con destinazione residenziale comprende una quota del costo di costruzione determinata dal Comune in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione, sulla base delle tabelle regionali allegate alla legge regionale 14.10.1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il contributo afferente alle denunce di inizio attività per interventi con destinazione residenziale comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione ad eccezione di :

- interventi di cui all' articolo 4, comma 1, lettera a) della L.R.T. 52/99;
 - ristrutturazione edilizia nei casi di cui all' articolo 4, comma 2, lettera d), della L.R.T. 52/99;
- per le quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

3. Il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato ogni 5 anni dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma del primo comma dell'art. 4 della legge 457/78.

4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui al comma 1, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

5. Il contributo relativo al costo di costruzione, nelle ipotesi previste dalle disposizioni legislative vigenti, viene determinato in base alla seguente tabella :

TABELLA

caratteristiche tipologiche delle costruzioni	% per Comuni con coefficiente territoriale tra 1,001 e 1,20
1 - Abitazioni aventi superficie utile:	
<i>a - superiore a mq. 160 e accessori mq. 60</i>	9 %
<i>b - compresa tra mq. 160 e 130 e accessori mq. 55</i>	8 %
<i>c - compresa tra mq. 130 e 110 e accessori mq. 50</i>	8 %
<i>d - compresa tra mq. 110 e 95 e accessori mq. 45</i>	7 %
<i>e - inferiore a mq. 95 e accessori mq. 40</i>	7 %
2 - Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1969)	10 %

Note:

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

6. Nel caso in cui il costo di costruzione sia determinato con riferimento alle sole parti oggetto di intervento, la quota dovuta ai sensi dei commi precedenti è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni nelle quali gli interventi stessi si collocano, nonché della loro destinazione ed ubicazione.

7. Qualora un intervento riguardi più unità immobiliari di uno stesso fabbricato per le quali è stabilita una diversa quota sul costo di costruzione, la quota dovuta è determinata con il metodo della media ponderale in base alle superfici.

ART. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione urbanistica e per le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, è determinato in misura pari a quella prevista per le nuove costruzioni.

2. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia, comprese le addizioni volumetriche ad essa assimilate, è calcolato in riferimento alla superficie ampliata o ristrutturata, con le modalità di cui al D.M. 10.05.1977. Il costo di costruzione è determinato nella misura del 60% di quello delle nuove costruzioni.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la consistenza per la quale deve essere moltiplicato il costo unitario di cui ai commi precedenti per la definizione del costo di costruzione dell'intervento, è determinata, dalla superficie dei locali nei quali è prevista l'esecuzione di opere; non è considerata valutabile in termini di superficie e pertanto non determina costo di costruzione la sola modifica prospettica quando il vano a cui si riferisce non è oggetto di altre opere.

ART. 12 - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. La concessione relativa a nuovi edifici od impianti destinati ad attività turistica, commerciale o direzionale comporta la corresponsione di una quota nella misura di :

Turistica	5% del costo documentato di costruzione
Commerciale	8% del costo documentato di costruzione
Direzionale	10% del costo documentato di costruzione

2. Il costo di costruzione degli interventi di cui al presente articolo, soggetti a concessione edilizia o ad attestazione di conformità è documentato con perizia tecnico estimativa redatta da tecnico progettista abilitato.

3. La perizia tecnico estimativa di cui al precedente punto, va redatta, dal progettista abilitato, in riferimento al costo di costruzione dell'edificio (dalla fondazione al tetto), con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio. Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da periziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere. Nella perizia dovranno inoltre risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:

- scavi, fondazioni, strutture, opere murarie al grezzo;
- opere di rifinitura (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari, etc.....);
- impianti.

4. Il Responsabile del procedimento effettua verifiche, anche a campione, sulla congruità delle perizie asseverate dai Progettisti in relazione alla entità dei lavori in progetto. La verifica è esclusa nel caso di perizie di importo pari o superiore a valori predeterminati in base alla tipologia degli interventi edilizi, stabiliti con provvedimento del Responsabile del Settore,

5. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione urbanistica e per le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, è determinato in misura pari a quella prevista per le nuove costruzioni.

6. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia, comprese le addizioni volumetriche ad essa assimilate, è calcolato nelle stesse percentuali previste per le nuove costruzioni del costo delle opere effettivamente realizzate documentato con perizia tecnico estimativa redatta da tecnico progettista abilitato, previste per i nuovi edifici.

7. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi non comporta la corresponsione della parte di contributo relativo al costo di costruzione.

CAPO IV INTERVENTI PARTICOLARI

ART. 13 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 2, è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 7 della L.10/77, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art. 22 della L.R. 52/99.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma 1; in tal caso devono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione tipo, deliberato dal Consiglio Comunale.

4. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

5. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

ART. 14 - INTERVENTI IN ZONA P.I.P

1. Gli interventi nei piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71, sono realizzati a titolo gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali, per le quali è dovuta la quota sul costo di costruzione di cui al precedente art. 12. Gli oneri di urbanizzazione primaria e la competente quota della secondaria sono computati per l'intero nel costo

relativo alla cessione dell'area in proprietà o alla concessione del diritto di superficie. Nel costo suddetto è altresì computato l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche. Tale incidenza è determinata dal Comune sulla base dei parametri di cui alla apposita tabella allegata alla L.R. 52/99 e soggetti agli aggiornamenti di cui all'art. 19 della stessa Legge.

ART. 15 - INTERVENTI IN ZONE DI ESPANSIONE

1. 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 salvo conguaglio nel caso che le spese sostenute siano minori degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti .

CAPO V MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

ART. 16 - ONEROSITÀ DEL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Le denunce di inizio dell'attività per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, nelle fattispecie e nelle aree individuate dai Comuni ai sensi della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 come modificata dalla legge regionale n. 52/99, sono onerose.

2. Gli oneri di cui al comma precedente non possono in ogni caso superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Il Comune, con gli atti di cui alla LR 39/1994 come modificata dalla L.R. 52/99, può individuare fattispecie e zone in cui, al fine di agevolare il riequilibrio funzionale o salvaguardare attività di interesse sociale o culturale, il mutamento di destinazione d'uso avviene a titolo gratuito.

ART. 17 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il Comune, contestualmente al piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni o all'ordinanza transitoria di cui all'articolo 6 della LR 39/1994 come modificata dalla legge regionale 52/99, definisce mediante apposite tabelle l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione:

- a. alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici;
- b. alle destinazioni d'uso regolamentate;
- c. alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nei piani e programmi di attuazione degli strumenti urbanistici.

ART. 18- NORMA TRANSITORIA PER IL MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. In assenza del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, e dell'ordinanza transitoria di cui all'art. 6 della L.R. 39/94 come modificata dalla L.R. 52/99, e dell'individuazione delle fattispecie e delle aree di cui al precedente art. 16, stante la vigente disciplina delle destinazioni d'uso ammesse per le varie zone territoriali contenute nelle vigenti Norme tecniche di Attuazione del PRG, le denunce di inizio attività per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza delle opere edilizie, comportano la corresponsione del contributo di cui all'art. 2, in misura pari alla tariffa per gli interventi di ristrutturazione, nel caso di incremento dei carichi urbanistici ai sensi dei precedenti artt. 8 e 9.

ART. 19 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DI OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Qualora la destinazione d'uso delle opere di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 24 della L.R. 52/99, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 9 della L. 10/1977, venga comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO VI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

ART. 20

1. Al di fuori dei casi di gratuità di cui all'articolo 23, il Comune determina l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 18, quando l'intervento sia relativo a:

- a. immobili soggetti alla disciplina della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola);
- b. ogni altro tipo di immobile per il quale il contributo non sia altrimenti determinato.

ART. 21 - CONTRIBUTO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1. Fatti salvi i casi di esenzione dal contributo previsti dalle vigenti disposizioni di legge nonché dal presente regolamento la concessione edilizia o la denuncia di inizio dell'attività, comportano la corresponsione di un contributo in misura corrispondente a quella stabilita per le attività artigianali e/o industriali, qualora riguardino interventi necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

2. Nel caso di edifici rurali ad uso abitativo il contributo è determinato in misura corrispondente a quella prevista per la destinazione residenziale.

ART. 22 - INTERVENTI COMPORTANTI IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

1. Gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R.10/79, ed ai sensi dell'art. 4 della L.R.64/95, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale di obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici.

2. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Se le spese della sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3, è dovuta la differenza.

3. Nel caso di aree di pertinenza inferiore ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata nel primo comma, sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

4. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 1, 2 e 3 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 2 del presente regolamento; è comunque dovuto il costo di costruzione nei casi previsti.

5. Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere considerate opere di sistemazione ambientale, ai fini dell'art. 5 ter della legge regionale n° 64/95, tutti gli interventi privi di indubbio carattere di pubblico interesse. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quegli interventi volti a:

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale individuata dallo strumento urbanistico vigente;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici;
- mantenere e ripristinare vecchi percorsi pedonali o strade poderali in cui sia consentito l'uso pubblico;
- mantenere e ripristinare il sistema di regimazione idraulica adiacente ai percorsi di cui sopra.

ART. 23 - AMBITO DI APPLICAZIONE PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo precedente gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola 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;
- licenze, concessioni edilizie, ordinarie o in sanatoria, dalle quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- iscrizione dell'immobile al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data antecedente all'entrata in vigore della L.R.10/1979;

2. La denuncia di inizio attività per il mutamento della destinazione d'uso, necessario per l'utilizzo a fini non agricoli, dei suddetti fabbricati comporta, anche in assenza di opere edilizie, (fatto

salvo quanto previsto dall'art. 19) la corresponsione del contributo di cui all'art.2 nel caso di incremento dei carichi urbanistici ai sensi dei precedenti artt.8 e 9.

CAPO VII INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO PARTICOLARE

ART. 24 - INTERVENTI CON DESTINAZIONE SPORTIVA

1. Per gli interventi a carattere sportivo realizzati dai privati, ancorché convenzionati con il Comune, saranno applicate le tariffe per mq. di superficie di calpestio relative agli insediamenti artigianali e industriali ridotte al 50% per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, con esclusione del contributo relativo al costo di costruzione, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (casa del custode) o commerciale (ristoranti e locali di svago), saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni e la quota sul costo di costruzione.

2. Per gli impianti all'aperto a carattere sportivo realizzati dai privati, ancorché convenzionati con il Comune, non costituenti pertinenze di edifici esistenti, saranno applicate le tariffe per mq. di superficie di calpestio relative agli insediamenti artigianali e industriali ridotte al 20% precisando che per tali impianti è consentita la copertura stagionale per un periodo massimo di 6 mesi, previa comunicazione al Sindaco dell'inizio e termine dei lavori di copertura.

ART. 25 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO INEDIFICATO REALIZZAZIONE DI TETTOIE A SERVIZIO DI IMPIANTI INDUSTRIALI NELLE ZONE OMOGENEE D

1. La realizzazione di:

- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

comporta la corresponsione di un contributo commisurato:

- a. all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione nel caso di utilizzazione per attività turistiche, commerciali e direzionali;
- b. all'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, nel caso di utilizzazione per attività industriali, o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione dei servizi.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai fini del precedente comma, determinata ai sensi dell'art.26 comma 9 della L.R.52/99, non costituenti pertinenze di edifici esistenti, è determinata applicando la tariffa ridotta al 20%, per mq. di superficie di suolo trasformato di calpestio relative agli insediamenti artigianali e industriali.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano qualora le aree facciano parte di lotti edificati e le opere costituiscano pertinenza dei fabbricati esistenti o in corso di costruzione.

4. Per le tettoie ad uso deposito merci e prodotti da realizzare nelle zone omogenee D delle N.T.A. del PRG, nei casi non riconducibili ai criteri di cui all'art. 9 lett. f della legge 10/1977 e/o della pertinenza definita sotto il profilo urbanistico per esigenze di carattere tecnico e funzionale per

l'esercizio dell'attività, gli oneri di urbanizzazione sono determinati nella misura del 50% del contributo previsto per gli interventi di nuova edificazione.

CAPO VIII VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

ART. 26 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO RELATIVO ALLA CONCESSIONE

1. La quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione o la prima rata di esso, definita in sede istruttoria, è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione, e comunque entro il termine stabilito dal Comune.

2. La quota di contributo afferente il costo di costruzione o la prima rata di esso, definita in sede istruttoria, è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione, e comunque entro il termine stabilito dal Comune.

3. Il termine per il ritiro del provvedimento è fissato in giorni 20 dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio della concessione; decorso tale termine si applicano le sanzioni di cui al successivo art.30.

ART. 27 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO RELATIVO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. La quota di contributo dovuto per la denuncia di inizio attività afferente gli oneri di urbanizzazione, calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposta al Comune entro i 20 giorni successivi alla data di presentazione della denuncia stessa.

2. La quota di contributo dovuta per la denuncia di inizio attività afferente il costo di costruzione, calcolata dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposta al Comune entro i 20 giorni successivi alla data di presentazione della denuncia stessa..

ART. 28 - RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione di cui ai precedenti articoli, può essere rateizzato in 4 rate semestrali di uguale importo; in tal caso all'atto del ritiro della concessione, o entro i venti giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, unitamente al versamento della prima rata dovrà essere presentata una garanzia tramite polizza cauzionale di impresa assicuratrice debitamente autorizzata o garanzia fideiussoria bancaria per gli importi relativi alle rate dilazionate.

2. Le rate successive alla prima decorrono dalla data di rilascio della concessione o dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

3. All'atto del ritiro della concessione, o entro i 20 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, deve altresì essere presentata una garanzia tramite polizza cauzionale di

Impresa assicuratrice debitamente autorizzata o garanzia fideiussoria bancaria per gli importi relativi alle rate dilazionate.

4. La polizza assicurativa o la garanzia bancaria devono prevedere l'impegno a procedere al pagamento delle somme dovute a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della escussione del Contraente ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile.

5. In luogo della presentazione della polizza cauzionale assicurativa e/o delle garanzie fideiussorie, nello stesso termine, è ammessa la corresponsione dell'importo totale del contributo.

ART. 29 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. A scomputo totale o parziale del contributo, il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

2. Le opere di urbanizzazione primaria oggetto di realizzazione diretta da parte del Concessionario sono quelle necessarie per rendere funzionale il lotto edificabile o adeguare i servizi riconosciuti non più idonei a corrispondere ad esigenze di pubblica utilità.

3. Il Richiedente, assieme alla richiesta di concessione edilizia, propone al Comune di voler procedere alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria mancanti, allegando dettagliata relazione tecnica, elaborato progettuale definitivo e computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato.

4. Il Responsabile del Procedimento, acquisiti i pareri dei Settori Tecnici competenti, formula, in caso di valutazione positiva, una motivata proposta alla Giunta per l'approvazione del progetto di opere di urbanizzazione, se già non inserita nel programma annuale di Opere Pubbliche.

5. L'esecuzione dei lavori di urbanizzazione di cui al comma precedente è autorizzata contestualmente al rilascio della concessione o entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e presentazione di polizza assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e della esecuzione dei lavori a regola d'arte.

6. Restano salve le agevolazioni previste da normative speciali.

ART. 30 - SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui ai precedenti articoli 24, 25 e 26 comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

5. In caso di errato o insufficiente determinazione e/o versamento del contributo relativo alle denunce di Inizio Attività, il Comune in occasione di verifiche istruttorie, provvederà a notificare al

Richiedente la rettifica della determinazione con richiesta di conguaglio da versare in unica soluzione entro il termine di 20 giorni dalla data di ricevimento della stessa, con applicazione della penale per ritardato pagamento nella misura minima del 20%

6. Non si dà luogo all'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata.

ART. 31 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

1. In caso di mancata esecuzione delle opere previste dalla concessione o dalla denuncia di inizio attività, il contributo per essa corrisposto, comprese le eventuali maggiorazioni per ritardato pagamento, è restituito su istanza del titolare nella quale si attesta che i lavori non sono stati eseguiti.

2. In caso di parziale esecuzione delle opere previste dalla concessione o dalla denuncia di inizio attività, la parte di contributo afferente le opere non eseguite, escluse le somme corrisposte a titolo di sanzione per ritardato pagamento, è restituita su istanza del titolare accompagnata dagli elaborati progettuali e da perizia tecnica sui lavori eseguiti a firma di un progettista abilitato; in luogo della restituzione può essere determinato il conguaglio sulle somme ancora dovute.

3. In ogni caso il Comune ha facoltà di eseguire accertamenti sullo stato dei luoghi.

CAPO IX

CONCESSIONE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ A TITOLO GRATUITO

ART. 32 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONTRIBUTO

1. Il contributo di cui al precedente articolo 2 non è dovuto per i seguenti interventi:

- a. Per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo, e delle esigenze degli imprenditori agricoli professionali iscritti alla I sezione degli albi provinciali di cui alla L.R. 6/94, ancorché diverse dalle persone fisiche;
- b. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario 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;
- c. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano necessari a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g. per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art.7 della L.13/89, per le esigenze dei disabili a seguito di certificazione sanitaria in carta libera;

CAPO X

CONCESSIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA

ART. 33 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER LA SANATORIA

1. Il rilascio della concessione o attestazione di conformità in sanatoria, per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo IV della L.R. 52/99 e s.m. e comunque in misura non inferiore a 516,00 €.

2. L'attestazione di conformità in sanatoria, per gli interventi diversi da quelli di cui al comma precedente, è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da 516,00€ a 5164,00€ sulla base dei seguenti criteri: e in base alla tipologia dell'edificio, al ed al:

- Numero delle Unità immobiliari interessate dall'intervento
- Valore economico delle opere abusivamente realizzate.
- Mutamento della destinazione d'uso

3. Il rilascio della concessione e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di cui al titolo IV della L.R. 52/99 e s.m. se dovuto

ART. 34 - VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PER LA SANATORIA

1. Il contributo di cui all'articolo precedente è determinato al momento del rilascio della concessione o dell'attestazione di conformità in sanatoria ed il termine per il versamento è fissato in giorni 20 decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del provvedimento.

CAPO XI

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART.35 - CONTRIBUTO PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. L'inosservanza dei termini fissati per le ultimazioni dei lavori, comporta la decadenza della concessione edilizia o della denuncia di inizio attività, eventualmente per le parti non ultimate. In tal caso può essere richiesta una nuova concessione o inoltrata nuova denuncia di inizio attività per i lavori non eseguiti.

2. La concessione edilizia e la denuncia di inizio attività per l'ultimazione dei lavori comportano la corresponsione della differenza tra il contributo di concessione determinato ai sensi del presente regolamento con riguardo alle opere da eseguire in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza e quello già corrisposto per le opere stesse;

ART.36 - CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA BIOECOLOGICA E DI RISPARMIO ENERGETICO

a. Per gli edifici che utilizzano materiali tradizionali, con struttura portante in muratura, sistemi costruttivi di bioedilizia, definiti in apposito disciplinare da inserire nel Regolamento edilizio,

impianti che utilizzano l'energia solare ai fini del riscaldamento e/o del condizionamento estivo, il contributo del costo di costruzione è ridotto un punto percentuale .

ART.37 - NORME TRANSITORIE

1. Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, il contributo relativo alle concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività si determina con riferimento alle tariffe in vigore al momento della presentazione delle relative istanze o denunce.

2. Le disposizioni di cui al presente regolamento e le tariffe da esso previste si applicano alle richieste di concessione edilizia ed alle denunce di inizio attività per le quali, al momento di entrata in vigore dello stesso regolamento, non sia ancora stato adottato il provvedimento di concessione, o non sia decorso il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, con eccezione delle richieste presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. 52/99 per le quali sia richiesta l'applicazione della norma transitoria prevista dall'art. 44 della stessa legge.