



LINEE GUIDA

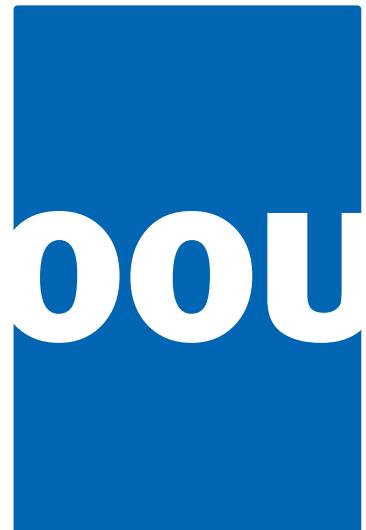
per la determinazione dei contributi negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio

SINDACO
dott.re Fabio Bottero

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Giorgio Lazzaro

Redazione: Area Sviluppo del Territorio

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del



INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art. 1 Ambito di applicazione.....	1
art 1.2 Interventi soggetti al pagamento dei contributi di costruzione.....	1
art 1.3 Interventi soggetti all'esonero dal pagamento dei contributi.....	2
art 1.4 Interventi soggetti alla riduzione dei contributi di costruzione.....	2
art. 1.5 Interventi agevolati per la ristrutturazione con rimozione amianto.....	3
art 1.6 Interventi con maggiorazione dei contributi di costruzione.....	3
art 1.7 Determinazione del contributo.....	4
art 1.8 La determinazione dei contributi di costruzione nei piani attuativi.....	4

CAPO II

LA MULTIFUNZIONALITÀ E IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

art 2.0 I contributi di costruzione nelle nuove costruzioni e ricostruzioni con funzioni plurime.....	5
art 2.1 Il regime economico dei cambi di destinazione d'uso.....	5

CAPO III

RESIDENZA

Art 3.0 I contributi dovuti per la residenza.....	7
Art 3.1 La nuova costruzione.....	7
Art 3.2 La ristrutturazione edilizia - recupero abitativo del sottotetto.....	7
Art 3.3 La ristrutturazione con ampliamento.....	8

CAPO IV

ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

I SEZIONE - ATTIVITÀ INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

Art 4.0 Nuova costruzione.....	9
Art 4.1 La ristrutturazione edilizia.....	9
Art 4.2 La ristrutturazione con ampliamento.....	10

II SEZIONE - SERVIZI TERZIARI - FUNZIONI COMMERCIALI, PARA-COMMERCIALI, SOMMINISTRAZIONE

Art 4.3 La nuova costruzione.....	11
Art 4.4 La ristrutturazione edilizia.....	11

III SEZIONE – FUNZIONI RICETTIVE TURISTICHE E ALBERGHIERE

Art 4.5 La nuova costruzione.....	12
Art 4.6 La ristrutturazione edilizia.....	12

IV SEZIONE – SERVIZI PRIVATI PER I CITTADINI

Art 4.7 La nuova costruzione.....	13
Art 4.8 La ristrutturazione edilizia.....	13

CAPO V OPERE E INTERVENTI SPECIALI

Art 5.0 Parcheggi coperti - rimessaggio - silos autoveicoli.....	14
Art 5.1 Campeggi.....	14
Art 5.2 Il recupero seminterrati.....	14

CAPO VI

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Art 6.0 Principi generali.....	16
Art 6.1 Progettazione e approvazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	17

Art 6.2 Gli standard e i servizi qualitativi e/o aggiuntivi.....	17
Art 6.3 Le garanzie per l'Ente.....	18
Art 6.4 La procedura di collaudo delle opere a scomputo.....	18

CAPO VII

LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Art 7.0 Principi generali.....	19
Art 7.1 Valutazione tecnica preventiva.....	19
Art 7.2 Determinazione del valore di monetizzazione.....	20

CAPO VIII

VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

Art 8.0 Il modello di determinazione contributi.....	21
Art 8.1 Il versamento del contributo.....	21
Art 8.2 Rateizzazione del contributo.....	21
Art 8.3 Il ritardo o omesso pagamento dei contributi.....	22
Art 8.4 Procedimenti per la restituzione dei contributi di costruzione.....	22
Art 8.5 I Diritti Istruttori per interventi edilizi e urbanistici.....	22

DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA DA APPLICARE NEI PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Art 8.6 Disposizioni finali.....	23
----------------------------------	----

CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE- 2018/2020

NUOVA COSTRUZIONE e valori per MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

RISTRUTTURAZIONE dell'esistente (Art.44 c.10 e 10bis L.R. 12/2005 s.m.i.)

CAPO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art. 1 Ambito di applicazione

Le presenti - linee guida - sono di ausilio nella determinazione dei contributi relativi gli interventi edilizi e urbanistico di trasformazione del territorio comunale previsti dallo strumento urbanistico in misura commisurata alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, assentiti nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali. I contributi di costruzione dovuti in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi sono:

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;
- oneri di smaltimento dei rifiuti (attività produttive, artigianali);
- contributo sul costo di costruzione.

La determinazione dei contributi si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivo, commerciale, para-commerciale; terziario,ecc);
- interventi per opere speciali.

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione d'uso o l'insieme delle funzioni previste nel progetto edilizio tra quelle ammesse dal P.G.T. per l'area o l'edificio oggetto di intervento. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessoria o compatibile quelle destinazioni che possono coesistere con la funzione principale.

art 1.2 Interventi soggetti al pagamento dei contributi di costruzione

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e la ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione in base alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono sempre subordinati al pagamento dei contributo di costruzione i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria e risanamento la cui esecuzione combinata mediante più titoli abilitativi si configuri come una

ristrutturazione edilizia.

Sono soggetti al conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tutti i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere strutturali, che tra la nuova funzione e quella preesistente generano un saldo positivo.

L'individuazione della tipologia giuridica di intervento (ai sensi del DPR 380/01) e il relativo regime economico (oneroso o gratuito) deve essere coerentemente definito e asseverato nella pratica edilizia dal professionista abilitato e verificato dall'ufficio comunale responsabile dell'istruttoria.

art 1.3 Interventi soggetti all'esonero dal pagamento dei contributi

L'esonero dal pagamento dei contributi è stabilito dalla legge e deve essere motivatamente richiesto dall'interessato al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o del titolo abilitativo certificato previsto. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (*ai sensi dell'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e dell'articolo 2135 del codice civile*).
- b) per gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) 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 piani urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in esecuzione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;
- f) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- g) la realizzazione degli spazi adibiti al ricovero di autovetture (Legge n. 122/1989 smi) se realizzati interrati o al piano terreno dei fabbricati esistenti Ai fini della determinazione del costo di costruzione nella nuove edificazioni le superfici adibite a autorimesse non devono nemmeno essere riportate nella tabella del DM 10/05/1977.

art 1.4 Interventi soggetti alla riduzione dei contributi di costruzione

Il contributo di costruzione è dovuto in misura ridotta nei seguenti casi:

- a) Manutenzione straordinaria onerosa - Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, se comporta aumento della superficie calpestabile, il contributo di costruzione è ridotto ai soli oneri di urbanizzazione.
- b) Edilizia residenziale convenzionata - Negli interventi edilizi, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del

- permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di specifica convenzione.
- c) Ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione - Nei casi di ristrutturazione che non muta la destinazione d'uso originaria gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% come consentito dalla l.r. 12/2005 art. 44 commi 10 e 10-bis.
 - d) Recupero abitativo del sottotetto Il recupero dei sottotetti fino a 40 mq di Slp, costituenti pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esentato dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione e dal reperimento dei parcheggi pertinenziali;
 - e) Seminterrati Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esentato dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della l.r. 7/2017 art.2.
 - f) Le sale cinematografiche ivi compresa la volumetria per gli ingressi, le uscite, le biglietterie, i servizi igienici e le cabine di protezione sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (articolo 20 comma 7,8 e 9 del DL 14 gennaio 1994 n. 26 convertito in legge 1 marzo 1994, n. 153);

art. 1.5 Interventi agevolati per la ristrutturazione con rimozione amianto

In caso di ristrutturazione e riattivazione di un immobile industriale o artigianale dismesso e/o abbandonato che prevede anche la rimozione - totale - del cemento amianto, ai sensi dell'art. 73bis comma 3 della l.r. 12/2005 il contributo di costruzione (oneri + costo di costruzione) dovuto per l'intervento verrà ridotto:

- fino a 2500 mq di copertura in amianto rimossa del 20%
- oltre i 2500 mq di copertura in amianto rimossa del 30%

In caso di ristrutturazione e riuso abitativo di un edificio residenziale che prevede la rimozione e smaltimento totale del cemento amianto dalla copertura, ai sensi dell'art. 73bis comma 3 della l.r. 12/2005 il contributo di costruzione dovuto per l'intervento verrà ridotto:

- fino a 250 mq di copertura in amianto rimossa del 15%
- oltre i 250 mq di copertura in amianto rimossa del 20%

Tale agevolazione non è cumulabile con le altre previste dalla presente provvedimento. Per accedere alla presente agevolazione è obbligatorio corredare la pratica edilizia con idonea documentazione asseverata comprovante sia lo stato di abbandono, la sussistenza e la quantità della copertura in lastre di cemento contenente amianto da smaltire.

art 1.6 Interventi con maggiorazione dei contributi di costruzione

Gli interventi di nuova costruzione che sottrarranno superfici agricole, nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione del contributo di costruzione, nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a

interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

art 1.7 Determinazione del contributo

La determinazione dell'entità dei contributi dovuti deve avvenire, utilizzando i valori vigenti al momento in cui viene presentato il titolo abilitativo o l'istanza di permesso. La determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato ed inserita nella pratica edilizia. Il provvedimento del Comune che richiede il pagamento dei contributi non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalle norme e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabili di natura non discrezionale.

art 1.8 La determinazione dei contributi di costruzione nei piani attuativi

Nei piani attuativi o negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e nei titoli abilitativi convenzionati, gli oneri di urbanizzazione saranno commisurati al carico urbanistico effettivamente indotto dall'intervento, tenuto conto delle differenti destinazioni d'uso previste e del fabbisogno si aree in cessione (standard).

Nei piani attuativi le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento e il valore definitivo è stabilito e disposto nella convenzione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art 38 c 7bis della l.r. 12/05 s.m.i., l'ammontare degli oneri può essere fissato al momento della loro approvazione, a condizione che i titoli abilitativi siano presentati entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Fatto salvo quanto sopra, in caso di adeguamento degli importi dei contributi, l'interessato dovrà versare il conguaglio rispetto all'importo delle nuove tabella comunali. Sono comunque esclusi dal conguaglio tutti i contributi di costruzione interamente versati oppure oggetto di rateizzazioni indicizzate attivate prima dell'adeguamento dei contributi se garantite da apposita fidejussione, relative a pratiche edilizie o convenzioni urbanistiche.

CAPO II
LA MULTIFUNZIONALITÀ E IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

art 2.0 I contributi di costruzione nelle nuove costruzioni e ricostruzioni con funzioni plurime

Negli interventi di nuova costruzione dove sono previste più e diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo le loro specifiche destinazioni.

Negli interventi di ricostruzione che "mutano la destinazione d'uso iniziale" i contributi sono sempre dovuti nella misura prevista per la nuova costruzione, sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro specifiche destinazioni.

Nel caso di fabbricati industriali artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici amministrativi e/o per laboratori, se integrate nello stesso fabbricato e complessivamente contenute nel 25% Slp complessiva, i contributi di queste parti sono determinati sulla base della destinazione d'uso produttiva. Qualora tali superfici fossero in seguito rese autonome dal fabbricato produttivo, si dovrà procedere con il conguaglio degli oneri di urbanizzazione tra le funzioni produttiva e commerciale.

La residenza di custodia (se ammessa) è sempre soggetta al pagamento degli oneri residenziali.

In caso di edifici residenziali in cui siano integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiori al 25% della superficie complessiva il costo di costruzione deve essere determinato in conformità alla tabella ministeriale del DM 10/05/1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

Ai magazzini se funzionali ad attività commerciale/vendita o produttiva/manifatturiera, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazioni d'uso cui sono funzionali.

art 2.1 Il regime economico dei cambi di destinazione d'uso

In coerenza con quanto stabilito dalle norme regionali, costituisce cambio di destinazione d'uso di un fabbricato la modifica dalla destinazione d'uso legittimamente in atto a favore di un'altra consentita dal vigente P.G.T.

La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal più recente titolo abilitativo o, in assenza, dalla perdurante classificazione catastale attribuita all'immobile.

Il mutamento d'uso con o senza opere deve avvenire nel rispetto del P.G.T. e dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza necessari per la nuova funzione che si intende attivare. Al cambiamento d'uso deve sempre conseguire, ove necessario, l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

Il mutamento di destinazione d'uso (con o senza opere) di un immobile determina una ristrutturazione e quindi un aumento di carico urbanistico se la nuova funzione è compresa in una classe più onerosa rispetto a quella preesistente.

In tal caso il cambio di destinazione è sempre subordinato al versamento del differenziale degli oneri di

urbanizzazione come previsto dall'art. 44 c 12 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. nonché, se dovuta, anche alla cessione di aree standard.

Nei casi in cui per perfezionare il cambio d'uso è necessario acquisire aree standard, in alternativa alla cessione, sarà possibile assolvere all'obbligo mediante l'istituto della monetizzazione prevista dall'art 44 comma 1 dando atto che le predette somme dovranno essere destinate dal comune per il potenziamento del sistema dei servizi.

Per gli interventi di cambio d'uso con lavori di ristrutturazione gli oneri dovuti sono relativi a due componenti:

- a) la quota derivante dai lavori (vedi: ristrutturazione);
- b) la quota derivante del cambio di destinazione d'uso (vedi: differenza nuova costruzione);

Se però gli oneri primari e secondari determinati dalle due quote (a+b) dovessero risultare maggiore di quelli dovuti per la nuova costruzione l'interessato dovrà limitarsi a versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova destinazione.

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti per legge, gli interventi su fabbricati localizzati in zone agricole o comunque riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare nuove funzioni o destinazioni i contributi di costruzione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione relativi alla nuova funzione nella misura massima.

CAPO III

RESIDENZA

Art 3.0 I contributi dovuti per la residenza

Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente legislazione statale e regionale di edifici residenziale, salvo i casi di esonero, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Ai fini della determinazione del costo di costruzione le superfici adibite a autorimesse non devono essere riportate nella tabella del DM 10/05/1977 e non devono concorrere alla definizione della classe dell'edificio.

Art 3.1 La nuova costruzione

Oneri - gli interventi di nuova costruzione che discendono dall'applicazione degli indici di fabbricazione previsti dal PGT sono quantificati come volumetria (mc vuoto per pieno), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo la disciplina urbanistica del Comune e/o norme speciali in materia di risparmio energetico. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di volumetria in progetto calcolata in conformità al vigente PGT per il valore unitario €/mc - categoria nuova costruzione.

Il costo di costruzione - si ricava moltiplicando la superficie complessiva (costituita dalla somma delle superfici utili abitabili e dal 60% delle superfici non residenziali), desumibile dal progetto e calcolata ai sensi nella tabella del D.M. 10/05/1977 n. 801 con una specifica tabella moltiplicata per il "costo unitario", eventualmente maggiorato, in relazione alla, classe dell'edificio. Di detto importo è dovuta al Comune una percentuale in relazione alle classi del fabbricato come sotto riportato:

classe I-II-III	= 6%
classe IV-V-VI-VII-VIII	= 8%
classe IX-X-XI	= 18%

Art 3.2 La ristrutturazione edilizia - recupero abitativo del sottotetto

Oneri – gli interventi di ristrutturazione edilizia dell'esistente, che include la demolizione e ricostruzione dell'edificio, gli oneri sono calcolati in base alla volumetria, che in tale caso può essere quantificata dall'interessato in due modalità diverse e tra loro alternative:

- a) Volumetria virtuale - si ottiene dividendo il costo complessivo per le opere in progetto (desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per il costo base di costruzione moltiplicando il risultato per quattro;
- b) Volumetria reale - si ottiene utilizzando il volume residenziale calcolata in conformità al vigente PGT .

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di

volumetria in progetto per il valore unitario €/mc - categoria ristrutturazione edilizia;

Il costo di costruzione - si ricava moltiplicando il ‘costo delle opere’ (da computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per la percentuale del costo delle opere, in rapporto alla classe del fabbricato ricavata con la tabella D.M. 10/05/1977 n. 801, come sotto riportato:

classe I-II-III	= 5%
classe IV-V-VI-VII-VIII	= 6%
classe IX-X-XI	= 10%

In alternativa, ove esso fosse economicamente vantaggioso, rispetto al metodo sopra riportato, l’interessato può determinare il costo di costruzione dovuto con il metodo previsto per la nuova costruzione.

Rientrano negli interventi di ristrutturazione la realizzazione, all’interno del fabbricato esistente, di spazi soppalcati di altezza non superiore a m 2,40 che non costituiscono un incremento della SIp.

Monetizzazione dei parcheggi pertinenziali – nel recupero dei sottotetti qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità di spazi per assolvere a tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al “costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi” per mq.

Art 3.3 La ristrutturazione con ampliamento

Oneri Negli edifici esistenti sottoposti a contestuale ristrutturazione e ampliamento il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dato dalla somma del corrispettivo dovuto per la ristrutturazione e per l’ampliamento (calcolato come nuova costruzione).

Il costo di costruzione - si ricava moltiplicando la superficie complessiva, desumibile dal progetto e calcolata ai sensi nella tabella del D.M. 10/05/1977 n. 801 moltiplicata per il “costo unitario”, eventualmente maggiorato, in relazione alla, classe dell’edificio. Di detto importo è dovuta una percentuale in relazione alle classi del fabbricato come sotto riportato:

classe I-II-III	= 5%
classe IV-V-VI-VII-VIII	= 6%
classe IX-X-XI	= 10%

CAPO IV
ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

I SEZIONE - ATTIVITÀ INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione così come definiti dalla vigente legislazione statale e regionale di edifici produttivi sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di smaltimento rifiuti.

Art 4.0 Nuova costruzione

Oneri - gli interventi di nuova costruzione che discendono dall'applicazione degli indici di fabbricazione previsti dallo strumento urbanistico sono quantificati in Superficie linda di pavimento (Slp) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo la vigente disciplina urbanistica del Comune. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di smaltimento rifiuti si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria nuova costruzione.

Art 4.1 la ristrutturazione edilizia

Oneri – La ristrutturazione edilizia dell'esistente, che include la demolizione e ricostruzione dell'edificio, che non muta la destinazione d'uso, gli oneri sono calcolati in base alla Slp che l'interessato può quantificare con due modalità diverse e tra loro alternative:

- a) Slp virtuale - si ottiene dividendo il costo complessivo per le opere in progetto (desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per il costo base di costruzione;
- b) Slp reale - calcolata con le norme del vigente strumento urbanistico.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti si calcolano moltiplicando la Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria ristrutturazione edilizia;

Rientrano negli interventi di ristrutturazione la realizzazione, all'interno del fabbricato esistente, di spazi adibiti a deposito o magazzini soppalcati di altezza non superiore a m 2,40 che non costituiscono un incremento della Slp.

Agevolazioni settore produttivo (non cumulabili):

- a) **BONIFICA AMIANTO** - In caso di ristrutturazione di un immobile industriale o artigianale dismesso e/o abbandonato che prevede anche la rimozione - totale - del cemento amianto, ai sensi dell'art.17 c 4 bis del DPR 380/01 smi il contributo di costruzione dovuto per l'intervento verrà ridotto:
 - fino 2500 mq di copertura in amianto rimossa del 20%
 - oltre 2500 mq di copertura in amianto rimossa del 30%
- b) **RIATTIVAZIONE INDUSTRIALE** - In caso di demolizione e ricostruzione di un immobile industriale o artigianale dismesso e/o abbandonato al fine della sua riattivazione, ai sensi dell'art. 17 c 4 bis del DPR 380/01 il contributo di costruzione sarà ridotto del 20%

Art 4.2 La ristrutturazione con ampliamento

Oneri Nei fabbricati esistenti sottoposti a contestuale ristrutturazione e ampliamento il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti è dato dalla somma del corrispettivo dovuto per la ristrutturazione e per l'ampliamento (calcolato come nuova costruzione).

II SEZIONE - SERVIZI TERZIARI - FUNZIONI COMMERCIALI, PARA-COMMERCIALI, SOMMINISTRAZIONE

Le attività di carattere economico quali terziario, commercio, para-commerciale, direzionale, ecc. sono distinte in più categorie differenziate in relazione alla loro impatto sulle infrastrutture esistenti e la loro rilevanza socio/economica. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente legislazione statale e regionale in questa categoria sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Al fine della corretta applicazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le funzioni commerciali, para-commerciali e di somministrazione, la pratica edilizia dovrà specificare la superficie di vendita così come definita all'art.3 c.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole per le Attività Commerciali. In assenza di tale specificazione saranno applicate le tariffe della categoria "Grandi strutture di vendita".

Art 4.3 La nuova costruzione

Oneri - gli interventi di nuova costruzione che discendono dall'applicazione degli indici di fabbricazione previsti dallo strumento urbanistico sono quantificati in Superficie linda di pavimento (Slp) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo la vigente disciplina urbanistica del Comune. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria nuova costruzione riferito alla specifica categoria.

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 10%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Art 4.4 La ristrutturazione edilizia

Oneri – gli interventi di ristrutturazione edilizia, che include la demolizione e ricostruzione de fabbricato, che non muta la destinazione d'uso, gli oneri sono calcolati in base alla Slp che può essere quantificata dall'interessato in due modalità diverse e tra loro alternative:

- a) Slp virtuale - si ottiene dividendo il costo complessivo per le opere in progetto (desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per il costo base di costruzione;
- b) Slp reale - calcolata con le norme del vigente strumento urbanistico (PGT).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria ristrutturazione edilizia riferito alla specifica categoria.

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 5%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

III SEZIONE – FUNZIONI RICETTIVE TURISTICHE E ALBERGHIERE

Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente legislazione statale e regionale di questa categoria sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Art 4.5 La nuova costruzione

Oneri - gli interventi di nuova costruzione che discendono dall'applicazione degli indici di fabbricazione previsti dallo strumento urbanistico sono quantificati in Superficie linda di pavimento (Slp) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo la vigente disciplina urbanistica del Comune. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria nuova costruzione;

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 10%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Art 4.6 La ristrutturazione edilizia

Oneri – gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non mutano la destinazione d'uso del fabbricato, anche se comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati in base alla Slp che può essere quantificata dall'interessato in due modalità diverse e tra loro alternative:

- a) Slp virtuale - si ottiene dividendo il costo complessivo per le opere in progetto (desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per il costo base di costruzione;
- b) Slp reale - calcolata con le norme del vigente strumento urbanistico.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria ristrutturazione edilizia;

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 5%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

IV SEZIONE – SERVIZI PRIVATI PER I CITTADINI

La nuova costruzione e la ristrutturazione edilizia di attività di servizio ai residenti quali attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali, spettacolo e del tempo libero “non convenzionato” i cui costi sono regolati dalla concorrenza sono subordinati al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Art 4.7 La nuova costruzione

Oneri - gli interventi di nuova costruzione che discendono dall'applicazione degli indici di fabbricazione previsti dallo strumento urbanistico sono quantificati in Superficie linda di pavimento (Slp) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo la vigente disciplina urbanistica del Comune. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria nuova costruzione;

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 8%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Art 4.8 La ristrutturazione edilizia

Oneri – gli interventi di ristrutturazione edilizia, che include la demolizione e ricostruzione dell'edificio, che non muta la destinazione d'uso dell'edificio, gli oneri sono calcolati in base alla Slp che può essere quantificata dall'interessato in due modalità diverse e tra loro alternative:

- a) Slp virtuale - si ottiene dividendo il costo complessivo per le opere in progetto (desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della camera di commercio e industria della Provincia) per il costo base di costruzione;
- b) Slp reale - calcolata con le norme del vigente strumento urbanistico.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano distintamente moltiplicando la quantità di Slp in progetto per il valore unitario €/mq della categoria ristrutturazione edilizia;

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 4%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Ove di interesse dell'Amministrazione è sempre ammissibile procedere a convenzionare le tariffe dei servizi erogati e nell'ambito della convenzione definire la riduzione o se ammessa l'esenzione dei contributi di costruzione.

CAPO V
OPERE E INTERVENTI SPECIALI

Sono considerate opere speciali la realizzazione di parcheggi destinati alla sosta privata a pagamento con convenzionata e i campeggi.

Art 5.0 Parcheggi coperti - rimessaggio - silos autoveicoli

Gli oneri riguardante parcheggi coperti - o rimessaggio mezzi a tariffa - sono definiti in base ai posti macchina, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti norme e disposizioni comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti si ottiene moltiplicando i posti macchina per i valori degli oneri primari e secondari previsti dalla delibera di Consiglio Comunale.

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 10%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Art 5.1 Campeggi

Il contributo di costruzione riguardante campeggi sono definiti in base al numero di utenti, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti norme urbanistiche comunali e di settore.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti si ottiene moltiplicando il numero di utenti per i valori degli oneri primari e secondari ovvero:

- urbanizzazione primaria € 100,00 per utente
- urbanizzazione secondaria € 80,00 per utente

Il costo di costruzione – Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 10%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Art 5.2 Il recupero seminterrati

Oneri – nel recupero dei seminterrati, gli oneri sono calcolati moltiplicando la volumetria in progetto calcolata in conformità al vigente PGT per il valore unitario €/mc o €/mq - categoria ristrutturazione della funzione finale.

Il costo di costruzione - "se dovuto"

- nella "residenza" moltiplicando la superficie complessiva aggiuntiva (costituita dalla somma delle superfici utili abitabili e dal 60% delle superfici non residenziali), desumibile dal progetto e calcolata ai sensi del D.M. 10/05/1977 n. 801 con una specifica tabella moltiplicata per il "costo unitario", eventualmente maggiorato, in relazione alla classe finale dell'edificio. Di detto importo è dovuta una percentuale in base alle classi del fabbricato come sotto riportato:

classe I-II-III	= 5%
classe IV-V-VI-VII-VIII	= 6%
classe IX-X-XI	= 10%

- nelle "altre destinazioni" il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale **pari al 5%** sul costo documentato delle opere in progetto (ricavabile dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano).

Cessione standard e monetizzazione

Negli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati il maggior carico urbanistico è determinato dal fabbisogno generato dalla nuova funzione e le aree da cedere sono calcolate, per analogia, come previsto nel vigente Piano dei Servizi nell'ambito dei piani attuativi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cessione è consentita la monetizzazione. In alternativa, gli standard dovuti possono essere considerati assolti se l'interessato versa gli oneri di urbanizzazione previsti della nuova destinazione nella misura piena.

Per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda di pavimento, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esenti dal reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico e dalla monetizzazione.

CAPO VI

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Art 6.0 Principi generali

Nei piani urbanistici attuativi del P.G.T. comunque denominati o nei permessi di costruire convenzionati, l'importo degli oneri di urbanizzazione deve essere commisurato all'effettiva incidenza e necessità di servizi indotti dalla trasformazione sul territorio. In tali interventi le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e dalle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata i proponenti hanno l'onere di realizzare a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi di suolo e sottosuolo.

La quota di tali opere deve essere definita e progettata in proporzione all'entità e alle caratteristiche del singolo insediamento e al carico urbanistico introdotto (in termini di residenti, utenti o addetti) dalle funzioni che saranno localizzate nel comparto nonché all'incidenza che tali funzioni produrranno sulla rete viabilistica e sui servizi esistenti.

Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere in alternativa all'esecuzione diretta delle opere, una somma commisurato al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti dalla deliberazione consigliare.

In linea generale le opere di urbanizzazione primaria possono determinare lo scomputo (totale o parziale) degli oneri di urbanizzazione primaria mentre le opere di urbanizzazione secondaria possono determinare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Resta impregiudicata per l'ente la possibilità di proporre nell'ambito della sostenibilità economica dell'intervento urbanistico di definire in maniera diversificata le quote e la natura dello scomputo.

La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria e di formazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato e si perfezionerà in una prima fase nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia di contratti pubblici e in una seconda fase con il rilascio del titolo abilitativo.

Nella convenzione (o nell'atto unilaterale d'obbligo) sarà fissato in modo definitivo l'entità massima dello scomputo ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto alle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dalle vigenti tabelle comunali l'interessato o suo avente causa dovrà in ogni caso corrispondere al Comune la differenza.

L'accesso allo scomputo implica l'accettazione da parte dell'interessato che restano a suo esclusivo carico, e quindi esclusi dallo scomputo, tutti i costi di progettazione, costi per l'acquisizione dei pareri di enti gestori, direzione dei lavori, oneri fiscali (I.V.A., ecc.), di sicurezza e di collaudo, anche in corso d'opera o per lotti funzionali, o ogni altra spesa connessa all'intervento oggetto di scomputo.

Le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al

comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere. Anche la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.

A seguito della consegna e del collaudo, si emette il titolo di spesa, versato in quietanza di entrata del bilancio dell'ente stesso, all'entrata per permessi da costruire (trattasi di una regolazione contabile). La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche)

Art 6.1 Progettazione e approvazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione

In conformità alla vigente legislazione regionale e nazionale le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri possono essere realizzate a cura dell'operatore/attuatore nel rispetto dei limiti e di quanto stabilito dal vigente D.lgs n. 50/2016 (Codice dei Contratti) s.m.i.

Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto a presentare un progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto da un professionista abilitato ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici, corredata da un computo metrico estimativo, organizzato per opere omogenee, sulla base dei prezzi del più recente listino della camera di commercio industria artigianato e agricoltura della provincia di Milano.

Sull'importo dei lavori così determinato dovrà essere sempre applicato un abbattimento/ribasso del 15%.

In coerenza con la programmazione comunale delle opere e dei lavori pubblici, o a integrazione di questa, ai privati, in alternativa al versamento totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti può essere proposta l'esecuzione di opere o lavori (anche manutenzioni e/o di riqualificazione) di aree o immobili di proprietà comunale.

In caso di adesione del privato alla proposta del Comune i contenuti preliminari delle opere saranno sempre definiti dall'Ente, mentre la progettazione, l'affidamento e esecuzione dei lavori a ditte qualificate allo scopo che saranno precise nella convenzione o in un apposito atto unilaterale d'obbligo.

L'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e ogni eventuale sua successiva variante avviene mediante rilascio di permesso di costruire con espressa rinuncia alla Scia. Resta inteso che il costo di realizzazione resta invariato e invariabile rispetto al valore stabilito in convenzione;

Art 6.2 Gli standard e i servizi qualitativi e/o aggiuntivi

Nei piani attuativi ovvero nelle convenzioni urbanistiche, oltre che nei programmi integrati di intervento, è a cura degli interessati la realizzazione di attrezzature qualitative o aggiuntive ritenute dal Comune prioritarie e necessarie. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione a disciplinare, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera c), tutti gli aspetti specifici utili per l'attuazione degli interventi previsti, così come previsto dalla legislazione regionale e nazionale.

Art 6.3 Le garanzie per l'Ente

L'esatta e conforme esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nelle convenzioni urbanistiche è congruamente garantita con il deposito, prima della sottoscrizione della convenzione, di un'apposita polizza fideiussoria (bancaria o di primaria compagnia assicurativa) a favore del Comune.

L'importo della garanzia deve essere pari all'importo dei lavori da eseguirsi come indicati dal computo metrico estimativo senza ribasso e maggiorati del 25% o in alternativa del valore complessivo del quadro tecnico economico dell'opera pubblica prevista.

In ogni caso la convenzione dovrà sempre indicare:

- a) Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico contabile durante la loro realizzazione;
- b) I termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi fissati in un crono-programma e indicare le penali da applicarsi in caso di ritardata consegna;

Art 6.4 La procedura di collaudo delle opere a scomputo

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di convenzione il Comune si incaricherà di individuare il collaudatore dell'opera prevista. L'incarico dovrà essere perfezionato nei tempi necessari per il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo.

I Collaudi delle opere possono essere previsti per lotti autonomamente funzionali. Se così previsto in convenzione e se il progetto approvato individua dettagliatamente tali lotti funzionali.

Le operazioni di collaudo hanno avvio con presentazione al Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori e contestuale istanza di collaudo, corredata di tutte le certificazioni dei materiali nonché delle attestazioni di legge previste e idonee per conseguire l'agibilità ove si tratti di un edificio di uso pubblico.

La garanzia sarà svincolata o ridotta solo a seguito di approvazione di formale positivo collaudo, con le modalità previste dalla convenzione e nel rispetto della vigente legislazione nazionale in materia di collaudo di lavori e opere pubbliche.

CAPO VII
LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Art 7.0 Principi generali

Negli interventi che generano fabbisogno di aree standard i privati debbono provvedervi mediante la cessione gratuita, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi. Di regola tali aree devono essere libere da servitù o dalla presenza di impianti tecnologici interrati o fasce di rispetto inedificabili.

Nei casi in cui l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o se in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione essa risulti inopportuna per il Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, i soggetti obbligati alla cessione possono corrispondere una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre identiche aree.

La monetizzazione è ammessa anche nei cambi di destinazione (d'uso con e senza opere) quando non espressamente preclusa dal Piano dei Servizi.

I proventi delle monetizzazioni devono essere indirizzati alla realizzare degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

Art 7.1 Valutazione tecnica preventiva

Si può procedere con la monetizzazione (€/mq) se l'area che l'operatore propone di cedere al Comune possiede le seguenti caratteristiche:

- a) Estensione – l'area deve avere una dimensione idonea a soddisfare l'esigenza di servizi fruibili dall'Ente o un eventuale soggetto terzo. La cessione non deve quindi mai riguardare aree di modeste dimensioni e/o un insieme di reliquati che non possono autonomamente risolvere o dare risposta alle esigenze territoriali;
- b) Conformazione – l'area deve possedere, in relazione alla sua specifica destinazione, una forma regolare idonea a renderla fruibile e in grado di consentire la realizzazione di manufatti e immobili a servizio della collettività
- c) Localizzazione – dell'area deve essere localizzata nell'ambito del progetto urbanistico e/o edilizio affinché essa sia non sia marginale o ininfluente nel contesto. Essa deve concorrere a rafforzare efficacemente l'offerta di servizi della zona, in primo luogo dove risultò deficitaria l'offerta di parcheggi o di aree verdi.

Art 7.2 Determinazione del valore di monetizzazione

Il valore economico della monetizzazione deve essere stimato in relazione al vantaggio conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard con valori non inferiori a quelli di mercato. La determinazione deve quindi essere determinato in base ai seguenti criteri:

- a) Utilità dell'operatore – I piani urbanistici assegnano in genere l'edificabilità con specifici indici o fissando una quantità di edificazione (Slp e volume) In tali casi il vantaggio della mancata cessione non determina un incremento edificatorio bensì la disponibilità per l'operatore di una maggiore area di pertinenza che gli consente una maggior varietà progettuale, flessibilità piano-altimetrica e/o tipologica. Viceversa se la mancata cessione dovesse produrre un incremento della capacità edificatoria il valore della monetizzazione deve sempre corrispondere al valore di mercato del medesimo terreno edificabile.
- b) Costi di acquisizione – Tale criterio deve tener conto del costo che l'ente dovrebbe sostenere per l'acquisizione di altre identiche aree ovvero aree poste in contesti edificabili affinché la monetizzazione non abbia mai valori inferiori a quelli di esproprio.

Ciò premesso si ritiene comunque utile individuare per gli interventi urbanistici a maggiore intensità (residenza e commercio) un valore di riferimento base pari a €/mq 150,00 dando atto che lo stesso potrà variare in aumento o in diminuzione nell'ambito delle singole convenzioni urbanistiche, in relazione ai valori di mercato rilevati annualmente dalla Camera di Commercio per i terreni residenziali e previa valutazione specifica delle caratteristiche dell'intervento e del contesto.

Per favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente e quindi i cambiamenti di destinazione d'uso consentiti dal P.G.T. con interventi che non necessitano di una convenzione urbanistica il valore base di riferimento per la monetizzazione è determinato e dovrà essere versato nell'ambito del titolo edilizio.

CAPO VIII
VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

Art 8.0 Il modello di determinazione contributi

Ogni progetto edilizio presentato a corredo di istanza di permesso di costruire o con qualunque altro titolo previsto dall'ordinamento, la cui esecuzione è subordinata al versamento dei contributi di costruzione deve essere accompagnato dal modello di determinazione del contributo, reso disponibile sul sito internet del Comune. Il modello deve essere debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal professionista abilitato e da questi reso noto all'interessato.

Art 8.1 Il versamento del contributo

Negli interventi attuati attraverso il permesso di costruire il contributo derivante dall'intervento è formulato dall'ufficio in sede di istruttoria e determinato in via definitiva nel provvedimento abilitativo.

L'emissione del permesso di costruire deve essere comunicato agli interessati invitandoli a versare entro 30 giorni dal ricevimento del relativo avviso la quota di contributi dovuti in relazione all'intervento e, se previsto, l'importo per la monetizzazione degli standard.

Negli interventi attuati con altri titoli diversi dal permesso di costruire il contributo dovuto deve essere predeterminato dal professionista abilitato sulla base del modello predisposto dagli uffici e versato al Comune alla presentazione del progetto ovvero della pratica edilizia.

Il Comune, attraverso i propri uffici, accerta che l'importo dei contributi versati sia corretto ed è sempre tenuto a richiedere l'integrazione nel caso in cui risultassero inferiori a quanto dovuto.

Art 8.2 Rateizzazione del contributo

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti nonché il costo di costruzione possono essere versati in modo rateizzato. In caso l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà il versamento dei contributi dovuti dovrà essere effettuato nelle seguenti modalità:

- **50%** al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione del titolo edilizio certificato allegando nella stessa un apposita polizza fideiussoria a garanzia del restante 50%;
- **25% + gli interessi legali maturati dopo 6 mesi dal 1° versamento;**
- **25% + gli interessi legali maturati dopo 12 mesi dal 1° versamento**

A seguito dell'accertamento del totale versamento dei contributi sarà svincolata la fidejussione a garanzia dell'esatto e puntuale versamento del contributo dovuto. Non è ammessa la rateizzazione delle somme per la monetizzazione degli standard né quello relative alle sanzioni pecuniarie.

In caso di permesso di costruire in sanatoria l'oblazione, determinata ai sensi di legge, deve essere integralmente versata prima che l'ufficio edotti il titolo a sanatoria. Per oblazioni di importo superiore ai € 5.000,00 potrà essere concessa la rateizzazione, con le stesse modalità sopra descritte, dando però atto che l'emissione del titolo abilitativo a sanatoria potrà avvenire solo dopo il versamento dell'ultima rata.

Art 8.3 Il ritardo o omesso pagamento dei contributi

In caso di mancato o ritardato versamento il Comune applicherà le sanzioni previste dalla vigente normativa regionale e nazionale ovvero un aumento percentuale del contributo dovuto.

Nel caso di pagamento rateizzato l'aumento previsto si applicherà alle singole rate. Decorso inutilmente il termine ultimo per il versamento il Comune provvede alla riscossione coatta del complessivo del credito accertato secondo le norme vigenti.

Art 8.4 Procedimenti per la restituzione dei contributi di costruzione

Fatti salvi gli aspetti prescrittivi espressamente definiti dalle leggi in materia il Comune è sempre tenuto a richiedere all'interessato i contributi di costruzione che non sono stati versati nell'ambito degli interventi comunque assentiti.

In caso di errata determinazione del contributo versato, l'interessato che ha effettuato il versamento errato potrà fare richiesta di rimborso nelle forme previste dalla legge documentando e argomentando gli elementi che sostengono l'istanza.

L'istanza di rimborso presentata viene valutata e istruita, previa verifica degli aspetti di fatto e di diritto che sostengono l'istanza. In caso fosse accertato la sussistenza del maggior versamento si procederà, verificata la disponibilità delle somme nel bilancio, al provvedimento di restituzione del maggior versamento.

Art 8.5 I Diritti Istruttori per interventi edilizi e urbanistici

Tutte i procedimenti edilizi e urbanistici sono sottoposti al versamento dei diritti di segreteria e istruttoria previsti dall'art.10 del D.L. 18.01.1993, convertito dalla legge 19.03.1993, n. 68 nella misura di seguito riportata e approvati con delibera di Giunta Comunale n. 35 del 09/02/2018

DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA DA APPLICARE NEI PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI	
Attestazioni edilizia convenzionata	€ 30,00
Istanza idoneità alloggiativa	€ 30,00
SCIA - Agibilità	€ 50,00
Autorizzazione per insegne / monumenti funebri	€ 50,00
Certificati di destinazione urbanistica	€ 50,00
CILA edilizia	€ 50,00
SCIA edilizia	€ 150,00

Condono edilizio	€ 200,00
Permesso di costruire e SCIA alternative al P.d.C.	€ 300,00
Permesso di costruire in sanatoria o in deroga	€ 516,00
Piani attuativi comunque denominati – P.I.I.	€ 516,00
Diritti di ricerca e visura da applicare per l'accesso agli atti art 25 legge 241/90	€ 25,00

Sono esclusi dal versamento dai suddetti diritti:

- a) gli interventi edilizi che non necessitano la presentazione di alcun titolo abilitativo o esclusivamente rivolti a interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti;
- b) gli interventi di sola rimozione del cemento amianto.

Il versamento dei diritti deve sempre avvenire contestualmente alla presentazione dell'istanza, del titolo abilitativo o del piano attuativo per il quale è richiesta l'istruttoria o un'attività amministrativa .

Art 8.6 Disposizioni finali

Le presenti linee guida insieme alla tabella allegata, sono di ausilio degli uffici del Comune e dei professionisti abilitati, nella determinazione dei contributi relativi a ogni interventi edilizi e urbanistici attuati nel comune di Trezzano sul Naviglio e devono essere applicati e resi attivi nei provvedimenti edilizi, nelle convenzioni urbanistiche e dei titoli abilitativi comunque denominati.

CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

- 2018/2020 -

NUOVA COSTRUZIONE e valori per MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

		Oneri di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Oneri di smaltimento rifiuti	Costo di costruzione % computo metrico estimativo	Monetizzazione aree standard €/mq (*)
Residenza	€/mc	13,00	20,00	-	D.M. 801/77	150,00
Produttivo Artigianale	€/mq	25,00	15,00	6,00	-	45,00
Esercizi di vicinato	€/mq	40,00	25,00	-	10%	50,00
Medie strutture L.1	€/mq	65,00	35,00	-	10%	75,00
Medie strutture L.2 – L.3	€/mq	100,00	40,00	-	10%	125,00
Grandi strutture Terziario	€/mq	125,00	45,00	-	10%	150,00
Turistico Ricettivo	€/mq	50,00	30,00	-	10%	50,00
Servizi privati	€/mq	25,00	25,00	-	8%	45,00
Autorimesse a pagamento	posto auto	350,00	130,00	-	10%	50,00

*i valori di monetizzazione sono di riferimento operativo

RISTRUTTURAZIONE dell'esistente (Art.44 c.10 e 10bis L.R. 12/2005 s.m.i.)						
		Oneri di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Oneri di smaltimento rifiuti	Costo di costruzione % computo metrico estimativo	Monetizzazione posto auto sottotetto €/mq
Residenza	€/mc	5,20	8,00	-	D.M. 801/77	180,00
Produttivo Artigianale	€/mq	10,00	6,00	2,40	-	-
Esercizi di vicinato	€/mq	16,00	10,00	-	5%	-
Medie strutture L.1	€/mq	26,00	14,00	-	5%	-
Medie strutture L.2 – L.3	€/mq	40,00	16,00	-	5%	-
Grandi strutture Terziario	€/mq	50,00	18,00	-	5%	-
Turistico Ricettivo	€/mq	20,00	12,00	-	5%	-
Servizi privati	€/mq	10,00	10,00	-	4%	-
Autorimesse a pagamento	posto auto	140,00	52,00	-	5%	-