



Note per il calcolo del contributo di costruzione

Area servizi entrate comunali e servizi al territorio e all'ambiente

Servizio sviluppo del territorio

Ufficio Urbanistica, edilizia e paesaggistica

Dirigente: Dott. Michele Parenti

Responsabile: Arch. Lucia Flosi Cheli

Collaboratori:

Geom. Laura Benedetti

Ing. Lorenzo Bertucelli

Geom. Ilaria Natucci

Geom. Alessia Pardini

Geom. Ilaria Sacchelli

Si precisa che il contenuto del presente nota non ha valore normativo.

E' una raccolta di informazioni e stralci di norme a carattere generale, ad uso interno degli Uffici Comunali. Viene messo a disposizione dei professionisti e dell'utenza, quale strumento di lavoro, da utilizzare per il calcolo preventivo del contributo di costruzione, che andrà comunque verificato in relazione al caso specifico.

Gli importi unitari delle varie voci che compongono il contributo sono stati inseriti a titolo esemplificativo e sono soggetti ad aggiornamento annuale.

Indice generale

PREMESSA.....	3
QUANDO E' DOVUTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	4
QUANDO NON È DOVUTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	5
ARTICOLAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	6
ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	7
1- Edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale.....	7
2- Edilizia per attività produttive: industriale, artigianale e agricola.....	7
3- Cambio di destinazione senza opere.....	7
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	8
1- Edilizia residenziale.....	8
2- Edilizia turistica, commerciale e direzionale.....	9
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	10
1- Sostituzione edilizia.....	10
2- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.....	11
3- Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e incremento volumetrico.....	12
4- Intervento con frazionamento.....	13
NOTIZIE UTILI.....	16
QUANDO SI EFFETTUA IL VERSAMENTO.....	16
RATEIZZAZIONE.....	16
SANZIONI.....	16
DOVE SI EFFETTUA IL VERSAMENTO.....	17
QUANDO VENGONO AGGIORNATI GLI IMPORTI UNITARI DEL CONTRIBUTO.....	17
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL CONTEGGIO DEL CONTRIBUTO.....	17
QUADRO RIEPILOGATIVO SCHEMATICO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	18
ALLEGATI.....	19

PREMESSA

Il contributo di costruzione

Il pagamento di un contributo per ottenere il rilascio dell'atto, che abilita il cittadino alla realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è stato introdotto dall'art. 3 della legge 28/01/1977 n° 10 (cd. Bucalossi).

Con tale legge, che ha istituito la "concessione edilizia", è stata pertanto introdotta l'onerosità degli atti abilitativi edilizi.

Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo Unico in Materia Edilizia, ha apportato modifiche ed innovazioni alla materia modificando, fra l'altro, la denominazione dell'atto, da concessione edilizia a permesso di costruire, mantenendone però l'onerosità.

L'art. 16 di tale DPR, appunto, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione.

La L.R. 65/2014 al Titolo VII Cap. I precisa i termini di tale corresponsione.

L'introduzione della procedura della S.C.I.A e della C.I.L.A., che consente di effettuare interventi edili previa autocertificazione del professionista, non modifica l'impostazione dell'onerosità.

Pertanto, in alternativa al permesso di costruire, alcuni interventi possono essere attivati mediante S.C.I.A o C.I.L.A. che costituiscono quindi una diversa e più agile procedura, fermo restando l'obbligo del rispetto della normativa di riferimento e della eventuale corresponsione del suddetto contributo.

L'onerosità o la gratuità del titolo stesso è in relazione alla tipologia dell'intervento e non alla procedura da seguire (permesso, S.C.I.A o C.I.L.A).

Pertanto il permesso di costruire o la S.C.I.A o la C.I.L.A comportano, fatti salvi i casi di gratuità stabiliti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 188 della L.R.65/2014, la corresponsione di un contributo, denominato "contributo di costruzione" che è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune.

Si precisa che l'indicazione dell'art. 2 "Zone Territoriali" del Regolamento di applicazione del Contributo relativo alle Concessioni Edilizie, alle autorizzazioni, ecc. non deve essere presa in esame in quanto le stesse sono state unificate sotto un'unica tariffa con deliberazione G.C. n° 74 del 30.03.2012.

QUANDO E' DOVUTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Onerosità del titolo abilitativo edilizio

In via ordinaria, il titolo abilitativo edilizio è a carattere oneroso, salvi i casi di esenzione di cui all'art. 188 della L.R.65/2014, che costituiscono pertanto l'eccezione.

In generale il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria + secondaria + costo di costruzione) è dovuto per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione, mediante ristrutturazione o variazione d'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'edificato.

Nel caso di interventi su parti di fabbricato il contributo è riferito alla porzione oggetto di intervento.

Si riporta di seguito l'art. 183 e 184 della L.R.65/2014:

ART.183

Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185, il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nel presente titolo.

2. Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185, la SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:

- a) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) ed e);
- b bis) interventi di cui all'articolo 134, comma 2.

3. Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a), e gli interventi di restauro di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile, nonché i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici. Per le fattispecie di cui al presente comma, il contributo è determinato dal comune nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 191, comma 6.

ART. 184

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'articolo 216;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3.

QUANDO NON È DOVUTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gratuità del titolo abilitativo edilizio

Come detto in precedenza, la gratuità del titolo abilitativo edilizio rappresenta l'eccezione.

Di seguito si riporta l'art. 188 della L.R.65/2014:

ART. 188

Permesso di costruire e SCIA a titolo gratuito

1. Il contributo di cui all'articolo 183 non è dovuto nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;

b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;

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

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

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

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

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della superficie utile abitabile preesistente, di edifici unifamiliari. E' facoltà del comune disciplinare, nel regolamento edilizio, le caratteristiche di edificio unifamiliare, sulla base di criteri di abitabilità di un nucleo familiare medio;

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

d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili abitabili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. Il comune disciplina i casi di esonero motivato dal contributo non condizionato alla sottoscrizione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.

3. Il contributo di cui all'articolo 183, non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'articolo 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili.

In generale bisogna fare attenzione cosa comporta l'insieme dei lavori comporti una sostanziale trasformazione dell'organismo edilizio. Infatti anche nella manutenzione straordinaria di cui all'art. 135 comma 2 lettera b) vi sono interventi onerosi.

ARTICOLAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 183 della L.R.65/2014, è composto da una quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed in una quota commisurata al costo di costruzione.

1- ONERI DI URBANIZZAZIONE I° e II°

La determinazione dell'importo per oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, è calcolato in maniera diversa a seconda che si tratti di:

- edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale (mc);
- edilizia industriale, artigianale e per attività agricola (mq).

2- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione è una quota, variabile dal 5 al 20%, del costo dell'intervento.

La determinazione di tale contributo è calcolato in maniera diversa a seconda che si tratti

di:

- edilizia a destinazione residenziale,
- edilizia a destinazione commerciale, direzionale e turistica.

Non è invece dovuto per edilizia a destinazione produttiva ed agricola.

Per l'edilizia residenziale nel nostro Comune il contributo è variabile dal 8 al 10% del costo dell'intervento, mentre per l'edilizia commerciale-direzionale-turistica è pari al 10%.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

1- Edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale

Per questo tipo di edilizia, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applica sul volume dell'edificio e si ottiene moltiplicando: il volume (V) (in metri cubi) per il costo unitario al metro cubo.

Come si calcola il volume:

si calcola come stabilito dall'art.4 del R.E. che viene di seguito riportato per estratto:

“Si definisce “volume” (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.”

2- Edilizia per attività produttive: industriale, artigianale e agricola

Per questo tipo di edilizia, il contributo per oneri di urbanizzazione si applica sulla superficie definita dall'art. 5 del Regolamento di applicazione del contributo relativo alle concessioni edilizie, alle autorizzazioni edilizie, ecc. che si riporta:

“Nella superficie utile interna dovrà essere compresa anche quella dei seminterrati e soppalchi con caratteristiche previste (rispettivamente dagli art. 39 e 40 del R.E.) dall'art. 2 del R.E. vigente, ridotta del 40%, nonché la superficie delle tettoie coperte ridotta del 60%. Qualora l'altezza utile dei soppalchi sia superiore a m 2,70 e quella dei seminterrati sia superiore a quella minima prevista dal R.E., la superficie degli stessi sarà conteggiata per intero.”

3- Cambio di destinazione senza opere

Il contributo dovuto è solo la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, art. 191 comma 6 della L.R.65/2014.

Per quanto concerne il cambio di destinazione senza opere il passaggio da residenziale ad altre destinazione è sempre soggetto a pagamento in virtù delle righe 3 e 4 della tabella oneri.

Il passaggio da una categoria all'altra è soggetto a pagamento se l'importo degli oneri stabilito nella sopra citata tabella è, in valore unitario, maggiore per la destinazione di progetto, non lo è in caso contrario, verificando solo il valore numerico indipendentemente dall'unità di misura.

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1- Edilizia residenziale

Il contributo commisurato al costo di costruzione per l'edilizia residenziale è una quota, variabile dal 5 al 20%, del costo dell'intervento, in funzione delle caratteristiche dell'edificio, nel Comune di Pietrasanta va dal 8% al 10%.

Il costo unitario dell'intervento al mq è fissato annualmente dall'Amministrazione Comunale, diversificato per destinazione d'uso e per tipo di intervento, ed è sottoposto ad aggiornamento annuale.

Pertanto, con tale sistema, è possibile determinare il costo dell'intervento per qualsiasi tipo di opere e con qualsiasi destinazione, semplicemente moltiplicando il costo unitario per il coefficiente di maggiorazione, stabilito dal D.M. 801/1977 per la superficie complessiva.

Per calcolare poi il contributo da corrispondere sarà sufficiente applicare a tale costo complessivo la suddetta percentuale variabile dal 8 al 10% a seconda delle caratteristiche del fabbricato, riportata alla tabella sotto riportata:

Caratteristiche tipologiche delle costruzioni	Comuni con coefficiente territoriale maggiore di 1,20	Note
Interventi		
<i>1) Abitazioni avente superficie utile</i>		
a) superiore a mq 160 e accessori \geq mq 60	10%	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
b) compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori \leq mq 55	9%	
c) compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori \leq mq 50	9%	
d) compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori \leq mq 45	8%	
e) inferiore a mq 95 e accessori \leq mq40	8%	
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/1969)	10%	
Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:		
a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi e di impianti che utilizzino l'energia solare;		
b) per gli edifici da realizzare con struttura portante di pietrame e/o laterizio;		
c) per gli interventi di bioedilizia.		
Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.		

Determinazione della superficie convenzionale complessiva:

Si riporta l'art. 4 del R.E.:

“Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.”

Determinazione della maggiorazione del costo dell'intervento:

tale maggiorazione, che può arrivare al 50%, è in funzione:

- 1- della superficie utile degli alloggi;
- 2- del rapporto fra la superficie accessoria e quella utile;
- 3- della presenza di caratteristiche di lusso negli edifici.

Ad esempio, a parità di superficie complessiva di un edificio, il contributo sul costo di costruzione sarà più alto nei seguenti casi:

- in presenza di alloggi di grande superficie rispetto ad alloggi di piccola pezzatura;
- quanto più alto è il rapporto fra superficie accessoria e quella utile degli alloggi (quando cioè ci sono molti balconi, molte soffitte ecc...);
- quando l'edificio ha caratteristiche “lussuose” (notevole altezza, piscina, ascensori).

In allegato si riporta il testo e la tabella parametrica del D.M. n. 801/77 (Allegato A)

Tipologie di interventi sull'edificato esistente

In riferimento all'art 11 del Regolamento di applicazione degli oneri le tipologie di interventi indicate sono riconducibili ai seguenti:

- tipo “D1a”: interventi che non comportano modifiche agli elementi orizzontali e verticali portanti, nonché manutenzione straordinaria strutturale art. 135 comma 1 lettera b della L.R.65/2014,
- tipo “D1b”: interventi che comportano modifiche agli elementi orizzontali e verticali portanti,
- tipo “D2 ”: interventi che comportino la demolizione e ricostruzione del manufatto.

2- Edilizia turistica, commerciale e direzionale

Il contributo sul costo di costruzione per le destinazioni non residenziali, art. 11 Regolamento Oneri, si applica commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato, sulla base dei prezzi del bollettino tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca, ultimo uscito, nella percentuale del 10% di tutti gli interventi.

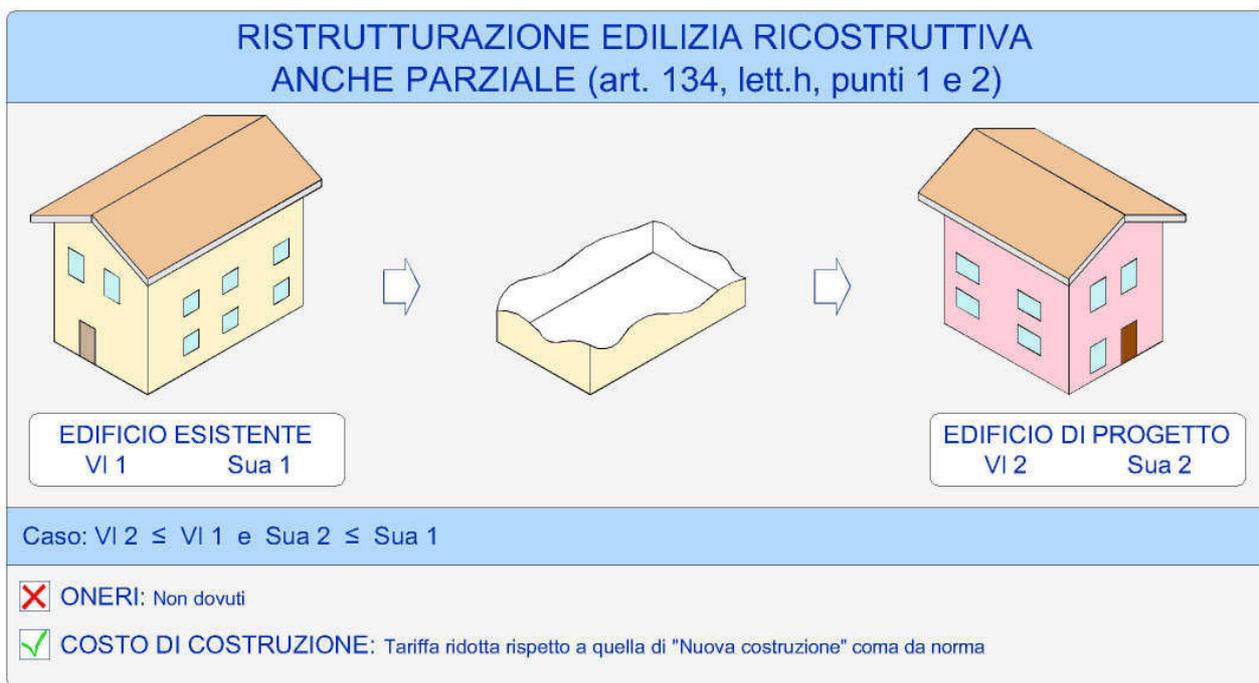
Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto e per gli interventi sportivi le attrezzature fisse.

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1- Sostituzione edilizia

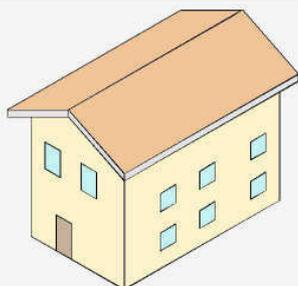


2- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

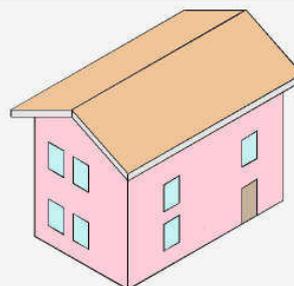


3- Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e incremento volumetrico

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (art. 135, c. 2, lett. d)
O MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 135, c. 2, lett. b)**



EDIFICIO ESISTENTE
Sua 1



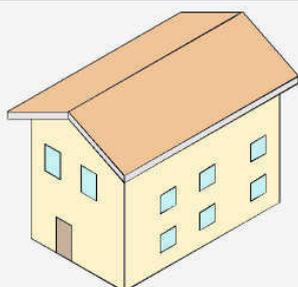
EDIFICIO DI PROGETTO
Sua 2

Caso: Sua 2 \leq Sua 1

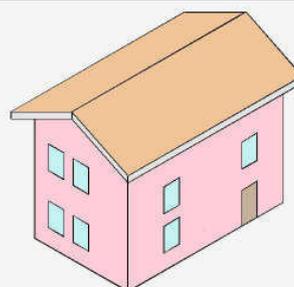
ONERI: Non dovuti

COSTO DI COSTRUZIONE: Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di ristrutturazione

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (art. 135, c. 2, lett. d)
O MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 135, c. 2, lett. b)**



EDIFICIO ESISTENTE
Sua 1



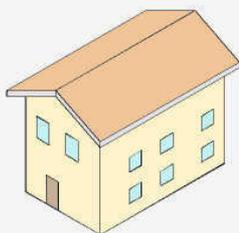
EDIFICIO DI PROGETTO
Sua 2

Caso: Sua 2 $>$ Sua 1

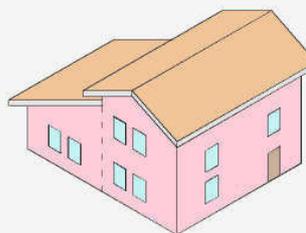
ONERI: Tariffa "Ristrutturazione edilizia conservativa" applicata al volume oggetto di ristrutturazione

COSTO DI COSTRUZIONE: Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di ristrutturazione

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (art. 135, c. 2, lett. d) O
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 135, c. 2, lett. b) CON
CONTESTUALE INCREMENTO VOLUMETRICO (art. 134, c. 1, lett. g)**



EDIFICIO ESISTENTE
VI 1

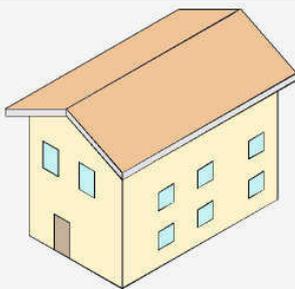


EDIFICIO DI PROGETTO
VI 1 + VI ampl

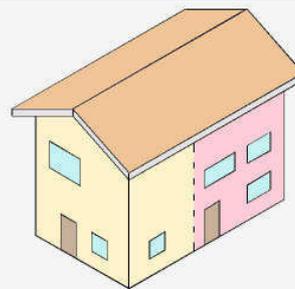
- ✓ **ONERI:** Tariffa "Ristrutturazione edilizia conservativa" applicata al volume oggetto di ristrutturazione
Tariffa "Nuova costruzione" applicata al volume in ampliamento
- ✓ **COSTO DI COSTRUZIONE:** Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di ristrutturazione
Tariffa "Nuova costruzione" applicata alla superficie in ampliamento

4- Intervento con frazionamento

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (art. 135, c. 2, lett. d)
E FRAZIONAMENTO**



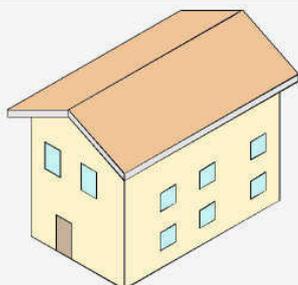
EDIFICIO ESISTENTE
n°1 u.i.



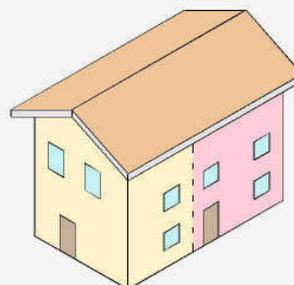
EDIFICIO DI PROGETTO
n° 2 u.i.

- ✓ **ONERI:** Tariffa "ristrutturazione edilizia conservativa" applicata ad entrambe le u.i. ciascuna per la destinazione d'uso di progetto
- ✓ **COSTO DI COSTRUZIONE:** Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di ristrutturazione

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 136, c. 2, lett. a)
O RESTAURO (art. 136, c. 2, lett. b) CON FRAZIONAMENTO**



EDIFICIO ESISTENTE
n°1 u.i. (Sua 1)

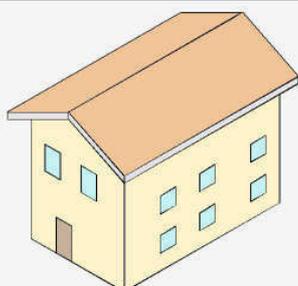


EDIFICIO DI PROGETTO
n° 2 u.i. (Sua 2A + Sua 2B)

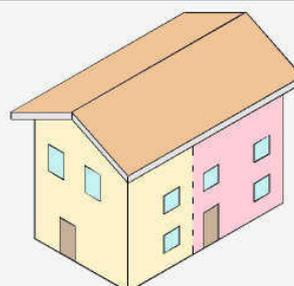
Caso: $(Sua\ 2A + Sua\ 2B) \leq Sua\ 1$

- ONERI: Non dovuti
- COSTO DI COSTRUZIONE: Non dovuto

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 136, c. 2, lett. a)
O RESTAURO (art. 136, c. 2, lett. b) CON FRAZIONAMENTO**



EDIFICIO ESISTENTE
n°1 u.i. (Sua 1)

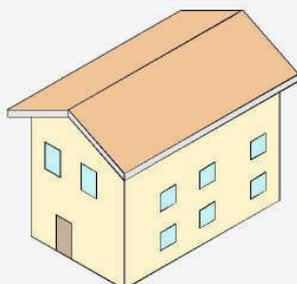


EDIFICIO DI PROGETTO
n° 2 u.i. (Sua 2A + Sua 2B)

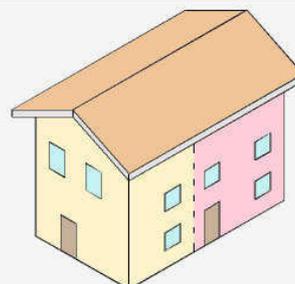
Caso: $(Sua\ 2A + Sua\ 2B) > Sua\ 1$

- ONERI: Tariffa "Manutenzione straordinaria" applicata ad entrambe le u.i.
- COSTO DI COSTRUZIONE: Non dovuto

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 135, c. 2, lett. b) CON FRAZIONAMENTO



EDIFICIO ESISTENTE
n°1 u.i. (Sua 1)



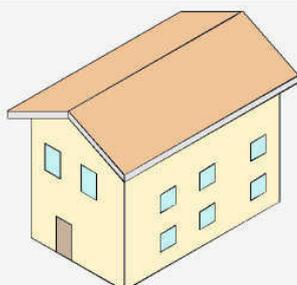
EDIFICIO DI PROGETTO
n° 2 u.i. (Sua 2A + Sua 2B)

Caso: $(Sua\ 2A + Sua\ 2B) \leq Sua\ 1$

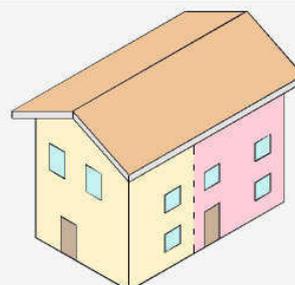
ONERI: Non dovuti

COSTO DI COSTRUZIONE: Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di manutenzione straordinaria

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 135, c. 2, lett. b) CON FRAZIONAMENTO



EDIFICIO ESISTENTE
n°1 u.i. (Sua 1)



EDIFICIO DI PROGETTO
n° 2 u.i. (Sua 2A + Sua 2B)

Caso: $(Sua\ 2A + Sua\ 2B) > Sua\ 1$

ONERI: Tariffa "Manutenzione straordinaria" applicata ad entrambe le u.i.

COSTO DI COSTRUZIONE: Tariffa ridotta rispetto a quella di "Nuova costruzione" come da norma applicata alla superficie oggetto di manutenzione straordinaria

NOTIZIE UTILI

QUANDO SI EFFETTUA IL VERSAMENTO

Il contributo di costruzione deve essere versato prima del ritiro del permesso di costruire. Nel caso in cui l'intervento oneroso venga attivato con la procedura della SCIA o della CILA, il contributo deve essere versato prima della presentazione della pratica.

RATEIZZAZIONE

Il contributo di costruzione può essere rateizzato nei termini dell'art.16 del Regolamento Oneri.

Pertanto, nel caso si intenda rateizzare il contributo, si procede nel modo seguente.

1- Prima del ritiro del permesso (o prima della presentazione della SCIA o CILA), si deve:

- o pagare in un'unica soluzione l'importo dovuto,
- o chiedere la rateizzazione nei termini degli stampati allegati, n°4 rate trimestrali anticipate entro nove mesi dalla data del ritiro.

Si ricorda infine che le ricevute dei pagamenti effettuati, dovranno essere inviate tempestivamente via mail a: edilizia@comune.pietrasanta.lu.it onde evitare che l'ufficio si attivi nel richiedere l'escussione immediata della rata scaduta presso l'istituto garante.

2- Durante l'intervento e comunque prima della fine dei lavori, si deve:

versare le successive le tre rate, una ogni tre mesi.

Quando sono state pagate tutte le rate dell'importo rateizzato nei termini prescritti si deve far svincolare la polizza direttamente presso l'Ufficio Edilizia nei giorni di apertura al pubblico.

SANZIONI

Per ritardati versamenti si applicano le sanzioni stabilite dall'art. 192 della L.R.65/2014.

ART. 192

Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 184 e 185 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui al comma 1, non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto al comma 5.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

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

DOVE SI EFFETTUA IL VERSAMENTO

Il versamento, intero o le singole rate, deve essere effettuato, a favore del Comune di Pietrasanta tramite:

- Bonifico Bancario su c/c 12313557 di Banco Posta, intestato a Comune di Pietrasanta - Servizio Tesoreria
Codice IBAN: IT 79 F 07601 13700 000012313557

- Bollettino postale sul c/c n. 12313557 intestato a: Comune di Pietrasanta – Servizio Tesoreria

È molto importante essere precisi nella indicazione della causale sul versamento, per contabilizzare correttamente le somme introitate e di conseguenza per snellire le procedure.

Si invita pertanto ad indicare nella causale:

- il nominativo completo dell'intestatario della pratica edilizia;
- il numero della pratica (se la pratica è già stata presentata);
- la suddivisione dell'importo complessivo dovuto nelle voci di urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, oblazione, sanzione, ecc.;
- in caso di pagamento rateizzato il numero della rata.

QUANDO VENGONO AGGIORNATI GLI IMPORTI UNITARI DEL CONTRIBUTO

Gli importi unitari delle varie voci che compongono il contributo di costruzione vengono aggiornati annualmente, nei termini dell'art. 184 comma 7 e art. 185 comma 3 della L.R.65/2014.

Occorre pertanto accertarsi della tariffa vigente, che viene modificata a far data dal 1 gennaio di ogni anno, prima di procedere al calcolo del contributo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL CONTEGGIO DEL CONTRIBUTO

Il conteggio del contributo di costruzione, redatto dal progettista, deve essere allegato alla richiesta di permesso, alla SCIA o alla CILA. e deve essere sempre accompagnato da schemi grafici esplicativi.

Tali schemi dovranno illustrare nel dettaglio le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici e sono utili sia per la verifica delle consistenze assoggettate a contributo che per i conguagli in caso di eventuali varianti.

QUADRO RIEPILOGATIVO SCHEMATICO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE	<i>PRIMARIA</i>	residenz., commerc., direz. : al mc
		attività produttive, commercio ingrosso : al mq
		attività agricole : al mq
	<i>SECONDARIA</i>	residenz., commerc., direz. : al mc
		attività produttive, commercio ingrosso : al mq
		attività prod. agricole : al mq.
COSTO DI COSTRUZIONE	RESIDENZIALE	dal 8% al 10% del costo dell'intervento
	COMMERCIALE	10% del computo metrico
	DIREZIONALE	10% del computo metrico
	TURISTICA	10% del computo metrico
	ATT. PRODUTTIVE	non dovuto
	ATT. PROD. AGRICOLE	non dovuto

ALLEGATI
Allegato A - Testo e scheda parametrica D.M. 801/77

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI
(G. U. N. 146 DEL 31.05.1977)

Omissis

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Su = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

- superficie utile abitabile (Su);
- superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (I1)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale (I2)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su) :

- oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso : 20%;
- oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari (I3)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
- classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
- classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
- classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
- classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
- classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
- classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35
- classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
- classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
- classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 50%, non sia superiore al 15% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Omissis

Art. 11
Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Su			SOMMA		i1

TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b	Autorimessa □ singole □ collettive	
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$		Snr

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	□	0
> 50 → 75	□	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30
i 2		

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla (17)	Denominazione (18)	Superficie (19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie complessiva	

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (14)
0	□	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50
i 3		

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)

Sigla	Denominazione	Superficie
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	

CLASS E EDIFICI O	MAG GIOR AZIO NE
(15)	(16)

TOTALE INCREMENTI $i = i1 + i2 + i3$	i		M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

A COSTO DI COSTRUZIONE	=	€
B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100})$	=	€ €/mq.
C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO $(Sc + St) \times B$	=	€

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che i dati sopra riportati sono veritieri.

ALLEGATO B – Modulistica per rateizzazione

Al Responsabile
Ufficio Edilizia Privata
via Martiri Sant'Anna 10
55045 PIETRASANTA

OGGETTO: Permesso di Costruire n. _____ del _____ - **RICHIESTA RATEIZZAZIONE**

Il sottoscritto, _____, nato a _____ residente in via _____ - C.F. _____, titolare del P.d.C. n. _____ del _____

C H I E D E

di poter rateizzare gli oneri dovuti a fronte del suddetto titolo edilizio, pari a complessivi euro _____ = nel modo seguente:

- 1^ RATA € _____ al ritiro del Permesso di Costruire
2^ RATA € _____ entro 3 mesi dal pagamento della 1^ rata
3^ RATA € _____ entro 6 mesi dal pagamento della 1^ rata
4^ RATA € _____ entro 9 mesi dal pagamento della 1^ rata

Allo scopo allega:

- 1) Attestazione di avvenuto pagamento della 1^ rata pari a € _____, avvenuto tramite:
a) Bollettino di c/c postale n.12313557 intestato a : Comune di Pietrasanta - Proventi oneri di urbanizzazione
oppure
b) Bonifico bancario su c/c n. 12313557 di Banco Posta – IBAN : IT79 F 07601 13700 000012313 557 intestato a : Comune Pietrasanta – Proventi oneri di urbanizzazione
- 2) Polizza fidejussoria o fideiussione bancaria a garanzia dell' esatto adempimento degli oneri di cui sopra, pari a € _____ con scadenza _____.

In fede

Pietrasanta , _____

Al Responsabile
Ufficio Edilizia Privata
via Martiri Sant'Anna 10
55045 PIETRASANTA

OGGETTO: S.C.I.A prot. n. _____ del _____ - **RICHIESTA RATEIZZAZIONE**

Il sottoscritto, _____, nato a _____ residente in via _____
- C.F. _____, titolare della S.C.I.A. prot.
n. _____ del _____

C H I E D E

di poter rateizzare gli oneri dovuti a fronte del suddetto titolo edilizio, pari a complessivi euro _____ = nel modo seguente:

- 1^ RATA € _____ alla presentazione della S.C.I.A
2^ RATA € _____ entro 3 mesi dal pagamento della 1^ rata
3^ RATA € _____ entro 6 mesi dal pagamento della 1^ rata
4^ RATA € _____ entro 9 mesi dal pagamento della 1^ rata

Allo scopo allega:

- 1) Attestazione di avvenuto pagamento della 1^ rata pari a € _____, avvenuto tramite:
a) Bollettino di c/c postale n.12313557 intestato a : Comune di Pietrasanta - Proventi oneri di urbanizzazione
oppure
b) Bonifico bancario su c/c n. 12313557 di Banco Posta – **IBAN : IT79 F 07601 13700 000012313 557** intestato a : Comune Pietrasanta – Proventi oneri di urbanizzazione
- 2) Polizza fidejussoria o fideiussione bancaria a garanzia dell' esatto adempimento degli oneri di cui sopra, pari a € _____ con scadenza _____.

In fede

Pietrasanta , _____

