



- ALLEGATO 1 -

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Art. 183 Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014

Il contributo di costruzione di cui all'art. 23 – Capitolo IV - del presente Regolamento Edilizio, dovrà essere determinato applicando alle unità dimensionali di riferimento le tariffe contenute nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" entrambi da aggiornare annualmente da parte dell'Amministrazione Comunale in base alle variazioni dell'indice ISTAT, secondo le schede predisposte dall'Area Tecnica n. 5, in funzione della tipologia di intervento progettato, ovvero:

A) INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - SOSTITUZIONE EDILIZIA - AMPLIAMENTI NON RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVI IMPIANTI) ASSOGGETTATI AL REGIME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO RELATIVI ALLE SEGUENTI DESTINAZIONI:

- 1) Residenziali;
- 2) Industriali e Artigianali ivi compreso le sedi logistiche ad esse assimilati;
- 3) Turistici, Commerciali, Direzionali e di Servizio;
- 4) Centri Commerciali all'Ingrosso – Depositi Commerciali – Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale;
- 5) Casi particolari.

B) RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ASSOGGETTATI AL REGIME DELLA SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) OVVERO A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A) NEI CASI IVI PREVISTI DALLA NORMATIVA, RELATIVI ALLE SEGUENTI DESTINAZIONI:

- 1) Residenziali;
- 2) Industriali e Artigianali ivi compreso le sedi logistiche ad esse assimilati;
- 3) Turistici, Commerciali, Direzionali e di Servizio;
- 4) Centri commerciali all'Ingrosso – Depositi Commerciali – Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale;
- 5) Casi Particolari.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

MODALITÀ DI CALCOLO E CRITERI DA SEGUIRE NELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A) NUOVA EDIFICAZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - SOSTITUZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, così determinato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Volume edificabile (Ve) (*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie convenzionale complessiva (SCom)(***) x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe");

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Volume edificabile (Ve) (*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie convenzionale complessiva (SCom) (***) x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe");

(*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Residenziali, Commerciali, Direzionali e di Servizio, Turistiche, e alle strutture fisse delle Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto.

(**) unità dimensionale da applicare nei casi particolari di cui al punto 6 (da 6.1 a 6.3) delle istruzioni del presente allegato.

(***) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Artigianali, industriali, Commerciali all'Ingrosso, Depositi Commerciali – Sedi logistiche.

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

– RESIDENZA

(SCom x I. x Co. x P):

corrisponde al prodotto fra la superficie complessiva (SCom), il coefficiente di incremento di costo relativo alle superfici medie risultanti (I), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamenti annuali costi" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della consistenza superficiale media delle unità abitative secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato.

– INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

non dovuto

– COMMERCIALE, DIREZIONALE E DI SERVIZIO, TURISTICO

(Vvp. x Co x P.):

corrisponde al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p), il costo unitario di costruzione (Co) di cui al punto D alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, lo riterranno necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

-COMMERCIALE ALL'INGROSSO, DEPOSITI COMMERCIALI- SEDI LOGISTICHE

(Scom.x Co.x P):

corrisponde al prodotto fra la superficie convenzionale complessiva (Scom), il costo unitario di costruzione (Co) di cui al punto D alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

-B) INTERVENTI DI RECUPERO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE COMPORTANO INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così determinato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- Aumento Superficie complessiva (SCom) : Volume edificabile (Ve)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie complessiva (SCom)(***) x tariffa.
- Mutamento della destinazione d'uso: Volume (V)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie convenzionale complessiva (Scc)(***) x tariffa.
- Aumento del numero delle unità immobiliari: Volume edificabile (Ve)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie complessiva (SCom)(***) x tariffa x 30%x (uu.ii.derivate-1) / uu.ii preesistenti.

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Aumento Superficie complessiva (SCom) : Volume edificabile (Ve)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie complessiva (SCom)(***) x tariffa.
- Mutamento della destinazione d'uso: Volume edificabile (Ve)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie convenzionale complessiva (Scc)(***) x tariffa.
- Aumento del numero delle unità immobiliari: Volume edificabile (Ve)(*) / Volume teorico (V.t) (**) / superficie complessiva (SCom)(***) x tariffa x 30%x (uu.ii.derivate-1) / uu.ii preesistenti.

(*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Residenziali, Commerciali, Direzionali e di Servizio, Turistiche, e alle strutture fisse delle Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto

(**) unità dimensionale da applicare nei casi particolari di cui al punto 6 (da 6.1 a 6.3) delle istruzioni del presente allegato

(***) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Artigianali, industriali e Commerciali all'Ingrosso.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

– RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Il Contributo di costruzione è commisurato anche all'incidenza del contributo sul costo di costruzione.

– RESIDENZA

Contributo sul costo di costruzione: = (SCom x Co x P x P1)

corrisponde al prodotto fra la superficie complessiva (SCom), il coefficiente di incremento di costo relativo alle superfici medie risultanti, il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della consistenza della superficie media delle unità abitative, e aliquota P1 da individuare in funzione dell'entità dell'intervento proposto secondo le tabelle riportate nelle istruzioni del presente allegato.

– ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO, TURISTICHE

Per le strutture fisse = (V.v.p. x Co. x P. x P1)

corrisponde al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione," l'aliquota percentuale da individuare in funzione della destinazione (P) e l'aliquota percentuale da individuare in funzione dell'entità dell'intervento proposto (P1).

Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata

– ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO, DEPOSITI COMMERCIALI – SEDI LOGISTICHE

(Scom.x Co.x P x P1)

corrisponde al prodotto fra la superficie convenzionale complessiva (Scom), il costo unitario di costruzione (Co) di cui al punto D alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato.

Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

SPECIFICAZIONI DI CALCOLO E CASI PARTICOLARI

INTERVENTI CUMULATIVI

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono più categorie d'intervento determinanti incremento di carico urbanistico, il contributo dovrà essere calcolato per ogni singolo intervento e quindi cumulato.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DI EDIFICI

La L.R. n. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni tra l'altro, ai sensi dell'art. 83, consente il cambio di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati a fini agricoli, prevedendo due tipologie operative:

a) edifici con pertinenza superiore all'ettaro: il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo sulla base degli schemi, allegati A e B, approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 15/2010, che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Qualora le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della presentazione dell'atto abilitante, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 5, art.83, della citata l.r. 65/2014 e di cui al successivo punto "b", è dovuta al comune la relativa differenza, calcolati con le tariffe riportate nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" approvate dall' Amministrazione Comunale;

b) edifici con pertinenza inferiore all'ettaro: a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni, il contributo previsto dal comma 5, art. 83, della citata l.r. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta pari a quello stabilito con le tariffe riportate nella tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" approvate dall' Amministrazione Comunale;

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO TRA CATEGORIE FUNZIONALI PRINCIPALI (ART 99 L.R. 65/2014)

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale all'altra (art. 9 l.r. 65/2014 e s.m.i.), il contributo dovrà essere determinato a saldo della differenza dei valori complessivi di primaria e secondaria della destinazione di arrivo rispetto a quella di partenza, con riferimento all'intervento di sostituzione edilizia o a quello di ristrutturazione urbanistica, ove il caso possa ricorrere in ragione delle opere eseguite.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso intervenuta entro il decennio successivo all'ultimazione dei lavori, le tabelle di riferimento per la verifica delle differenze saranno quelle della nuova edificazione.

AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Nella generalità dei casi per detta categoria d'intervento, la determinazione del contributo di concessione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere formulata sulla consistenza dell'intera unità immobiliare da frazionare (da determinarsi in funzione dei parametri dimensionali riferiti alle specifiche destinazioni) per la tariffa corrispondente della "tabella aggiornamenti annuali tariffe, moltiplicato per l'aliquota del 30%, moltiplicato il numero delle unità derivate - 1 e diviso il numero delle unità immobiliari originarie, ovvero:

Consistenza (V - V.v - SCom) dell'intera unità immobiliare da frazionare x 30% x (n. unità immobiliari derivate - 1) / n.unità originarie.

AUMENTO SUPERFICI UTILI

Ai fini della determinazione degli oneri, per i casi previsti dall'art. 184 - comma 1 - lettera a) della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., definiti come "aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici" quest' ultimi devono intendersi riferiti a tutti gli interventi edilizi comportanti la formazione di nuove superfici utili anche nell'ambito di volumetrie esistenti assimilate a ristrutturazione edilizia. Nella generalità dei casi, per gli edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistica, di servizio dovrà essere considerato nel caso di aumento di superficie nell'ambito della volumetria esistente ed ai fini della determinazione degli oneri di



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

urbanizzazione primaria e secondaria, il parametro dimensionale del volume, da misurarsi quale prodotto della nuova superficie edificabile (o edificata) (SE- somma delle superfici utili e delle superfici accessorie) come per l'altezza utile (HU – altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio). Per le destinazioni produttive e per gli insediamenti commerciali all'ingrosso, la determinazione del contributo dovuto dovrà essere effettuata sulla base della superficie complessiva (SCom).

Al fine di determinare l'effettivo incremento di carico urbanistico progettato da assoggettare al contributo di costruzione, dovranno essere considerate le volumetrie riferite alle nuove superfici edificate (SE) ivi compreso il recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 36 comma 4 del Regolamento Urbanistico, ovvero, le superfici complessive (Scom) nel caso di trasformazione di quelle esistenti.

COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Il contributo da versare per i permessi di costruire, ovvero per le Segnalazioni Certificate di inizio attività relative al "completamento lavori", nonché per le varianti in corso d'opera, quale onere da commisurarsi all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, è dovuto esclusivamente qualora comporti una variazione dei parametri edilizi e/o del carico urbanistico assentito, da calcolarsi con i costi vigenti al momento del rilascio del titolo relativo, ovvero alla data di presentazione della SCIA, e con le stesse modalità prescritte in funzione del regime autorizzativo a cui è assoggettato il relativo intervento, secondo le modalità descritte nei successivi paragrafi. Qualora sia richiesto il completamento lavori di un titolo abilitativi decaduto, ovvero per le varianti in corso d'opera nella generalità dei casi, resta fermo il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, già versato in sede di rilascio, nel caso in cui non vengano variati i parametri edilizi, salvo la corresponsione, a titolo di conguaglio, del contributo sul costo di costruzione, determinato quale differenza tra la somma determinata con i costi e le modalità vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo e quello già versato opportunamente attualizzato.

Nel caso di costruzioni autorizzate anteriormente all'applicazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 3 L. 10/77, l'importo da corrispondere per il completamento dei lavori sarà pari al contributo commisurato all'intera costruzione, in applicazione delle modalità attualmente vigenti, detratti gli importi eventualmente già corrisposti. L'importo risultante sarà quindi ridotto in funzione dell'incidenza percentuale delle opere effettivamente da realizzare.

Nel solo caso di richieste di completamento lavori inerenti solo opere di rifinitura già approvate in sede di rilascio del permesso di costruire originario e/o successive varianti in corso d'opera, il contributo previsto dall'art. 183 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. non è dovuto.

Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi sottoposti al regime della SCIA loro varianti e completamento dei relativi lavori.

Nel caso una variante comporti un decremento di quanto in precedenza assentito, l'Ufficio provvederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

VARIANTI ESSENZIALI (art. 197 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 E S.M.I.) E TOTALI DIFFORMITA'

Nel caso di variante essenziale ovvero di totale difformità il contributo di costruzione dovrà essere rideterminato con i costi vigenti alla data di presentazione della richiesta, portando in detrazione il contributo complessivo stabilito in sede di rilascio della concessione edilizia/permesso di costruire originario e di eventuali altre varianti precedenti.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 209 DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I.

Ai sensi del 5° comma del medesimo articolo il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII Capo I della stessa L.R., e comunque non inferiore a Euro 1.000,00, da determinarsi con le modalità prescritte per il regime abilitativo a cui è assoggettato l'intervento.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Qualora ricorrano i casi di gratuità dalla corresponsione del contributo di costruzione previsti dalla specifica disciplina è comunque dovuto il versamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII Capo I della stessa L.R. e comunque non inferiore a Euro 1.000,00.

Ai sensi del 6° comma del medesimo articolo il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 5°, di una somma stabilita nelle seguenti misure, con il minimo di Euro 1.000,00:

- Per opere di manutenzione straordinaria fino ad Euro 1.500,00 e non superiori a 10 euro/mq di SCaI;
- Per opere di restauro e risanamento conservativo fino ad Euro 2.500,00 e non superiori a 20 euro/ mq di SCaI;
- Per opere di ristrutturazione edilizia non soggette a Permesso di Costruire fino ad Euro 5.164,00/mq e non superiori a 30 Euro/mq di S.CaI.

Ai sensi del 7° comma del citato articolo il rilascio del Permesso o dell'Attestazione di Conformità in sanatoria comporta il pagamento del contributo di costruzione di cui al titolo VII Capo I della medesima L.R., se dovuto.

CASI DI GRATUITA'

Il contributo di costruzione di cui all'art. 188 della Legge Regionale n.65/2014 e s.m.i. non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
- 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 della 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, ancorché di nuova costruzione, nei limiti prescritti dall'art. 2 legge 122/89 e s.m.i. dall'art. 16 del R.U. ed art. 30 del presente regolamento.

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 e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari (**);
- 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.

() Con riferimento alla precedente lettera a), giusto l'art. 124 della L.R. n. 1/2005, l'esonero dal contributo è applicato a tutti gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla prima sezione degli albi provinciali di cui alla Legge Regionale 12/01/94 n. 6 ancorché diversi dalle persone fisiche.*

*(**) Ai fini dell'applicazione della precedente lettera "b", si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b) legge regionale 65/2014 e s.m.i., le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie complessiva (SCom) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.*

Per la gratuità dei permessi dovranno permanere le caratteristiche di unifamiliarietà dell'edificio e a tal proposito verrà riportata apposita prescrizione nel permesso di costruire.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

ISTRUZIONI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1) Aliquota percentuale (P):

aliquota percentuale da applicare in funzione della consistenza superficiale media delle unità abitative per le destinazioni residenziali e/o in funzione della destinazione commerciale, direzionale, turistico, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione :

Destinazione residenziale:

1) Abitazioni con superficie utile abitabile (Su):

superiore a mq. 160 e accessoria	(Sa) > = a mq. 60	7%
compresa tra 160 e 130 e accessoria	(Sa) < = a mq. 55	6%
compresa fra 130 e 110 e accessoria	(Sa) < = a mq. 50	6%
compresa fra 110 e 95 e accessoria	(Sa) < = a mq. 45	5%
inferiore a mq. 95 e accessoria	(Sa) < = a mq. 40	5%

2) Abitazioni con caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/69) **10%**

Sono considerate abitazioni di lusso (D.M. 02/08/69) quelle definite dalla legge 2/7/49 n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2/2/60 n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 11/12/67 n. 1150, convertito nella legge 7/2/68 n. 26.

Qualora la superficie media degli accessori superi quella indicata per ciascuna categoria, la percentuale P da applicare è quella della categoria superiore.

(I): Coefficiente di incremento di costo delle superfici, riferito alle nuove edificazioni, dato dalla somma degli incrementi percentuali relativi a:

a) superficie utile abitabile (Su)

alloggi con sup. tra 95 e 110 mq.: $Su/Su \text{ totale} \times 0.05=$

alloggi con sup. tra 110 e 130 mq.: $Su/Su \text{ totale} \times 0.15=$

alloggi con sup. tra 131 e 160 mq.: $Su/Su \text{ totale} \times 0.30=$

alloggi oltre 160mq.: $Su/Su \text{ totale} \times 0.50=$

b) superficie accessoria (Sa)

Sa/Su totale: tra il 50 e il 75% - percentuale di incremento: **10%**

Sa/Su totale: tra il 76 e il 100% - percentuale di incremento: **20%**

Sa/Su totale: oltre il 100% - percentuale di incremento: **30%**

c) caratteristiche particolari (10%) per ciascuna delle seguenti caratteristiche:

-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 di incendi;

-altezza libera netta di piano superiore a metri 2.70 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 quindici unità immobiliari.

-Alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità.

In base alla sommatoria degli incrementi come sopra determinati deve essere applicata la maggiorazione (I) come segue:



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

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 45 inclusa:	maggiorazione del 40%
classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa:	maggiorazione del 45%
classe XI: percentuale di incremento oltre il 50 per cento inclusa:	maggiorazione del 50%

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali, direzionali, di servizio si applica il costo di costruzione maggiorato di cui sopra, qualora la superficie convenzionale complessiva (SCom) ($SCom = Su + 0.60 Sa$), non sia superiore al 25% della superficie utile totale della parte residenziale.

1) **Destinazioni commerciali, direzionali e di servizio, turistiche, commerciali all'ingrosso.**

- a) Costruzioni o impianti per attività commerciali: fino a mq. 400 di SCal **8%**
- b) Costruzioni o impianti per attività commerciali: oltre mq. 400 di SCal **9%**
- c) Costruzioni o impianti per attività direzionali e di servizio **8%**
- d) Costruzioni o impianti per attività turistiche: **8%**
- e) Costruzioni o impianti per attività di servizio privati di interesse pubblico **5%**
- f) Costruzioni o impianti per attività commerciali all'ingrosso Depositi Commerciali, Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale; **5%**

2) **Aliquota percentuale (P1):**

aliquota percentuale da individuare in funzione dell'entità dell'intervento proposto ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione nei casi di ristrutturazione edilizia da valutarsi in rapporto a:

- a) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna o la sola modifica ai prospetti: **0,50**
- b) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna e modifica ai prospetti: **0,70**
- c) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione fino allo svuotamento dell'edificio, fedele ricostruzione: **1,00**

Qualora l'intervento interessi porzione del fabbricato o di singole unità immobiliari la superficie da considerare agli effetti dell'applicazione dell'aliquota P1 di cui sopra dovrà riferirsi esclusivamente all'unità ambientale sottoposta a ristrutturazione.

Pertanto si potranno applicare percentuali diverse in funzione del diverso grado di incisività dell'intervento.

3) **Volume vuoto per pieno (V.v.p):**

Il volume vuoto per pieno corrisponde al volume totale (**VTot**) *

Quest'ultimo sarà computato, a seconda dei vari piani costituenti il complesso, in base ai seguenti coefficienti:

- Seminterrato o interrato **0,50**
- Piano terra e superiori **1,00**
- Piani sottotetto, volumi tecnici al di sopra del piano di copertura, ecc. **0,50**



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

VTot: si definisce “volume totale o volumetria complessiva” il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda: Ai fini del calcolo del VTot. Non sono computate le superfici di terrazze o elementi di superfici aperti praticabili posti in aggetto all’edificio. Concorrono al calcolo del VTot le verande. Non concorrono al VTot tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli edilizi abilitativi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai fini del calcolo del VTot si considera, per l’ultimo piano dell’edificio, l’altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della copertura, comunque configurata.

4) Volume teorico (V.t):

Il volume teorico si ottiene dividendo il costo di costruzione dell’intervento, accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dal progettista in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, ed il costo unitario di costruzione di cui alla “tabella aggiornamento costo costruzione”.

5) Categorie Istat

Per le seguenti categorie di attività relative agli insediamenti produttivi da applicarsi ai casi di nuova edificazione e recupero sul patrimonio edilizio a destinazione artigianale/ industriale, ovvero:

301 – Alimentari

302 – Tessili

303 – Calzature

313 – Chimiche ed affini – Cartiere e cartotecniche.

Si applicano gli specifici costi indicati nella tabella "aggiornamenti costi di costruzione".

6) Casi particolari riferiti a:

6.1 Destinazioni commerciali, direzionali, turistiche, di servizio o commerciali all’ingrosso.

Per particolari tipi di impianti a destinazione commerciale, direzionale, turistica, non valutabili in termini di volume e/o superficie, che comunque comportano la trasformazione in via permanente di suolo ineditato (ad esempio impianti di distribuzione carburanti ed altro...), si assumerà per la determinazione del contributo (sia per spese di urbanizzazione sia per il costo di costruzione) un volume teorico pari al rapporto tra il costo di costruzione dell’impianto (da accertare mediante ed il costo unitario di costruzione indicato alla “tabella aggiornamenti annuali costi di costruzione).

6.2 Aree per il gioco ed impianti sportivi all’aperto.

Il contributo dovuto, sia per gli interventi privati sia per gli interventi come prima convenzionati, relativamente alle varie componenti è così determinato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Per le strutture fisse =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella “tabella aggiornamenti annuali tariffe”);

Per gli impianti all’aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

Volume teorico x tariffa (da individuare con la metodologia delle “strutture fisse”).



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Per le strutture fisse =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe");

Per gli impianti all'aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

Volume teorico x tariffa (da individuare con la metodologia delle "strutture fisse").

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

Per le strutture fisse =

(V.v.p. x Co. x P) pari al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamenti annuali costo di costruzione" e l'aliquota percentuale P pari all' **8%**

Per gli impianti all'aperto =

(Perizia x P) pari al prodotto tra il costo di costruzione, accertato mediante computo metrico estimativo redatto in base ai costi di mercato dal tecnico progettista e l'aliquota percentuale P pari all' **8%**

6.3 Campeggi e villaggi turistici:

Il contributo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria nonché al costo di costruzione.

La loro realizzazione, è disciplinata dalla L.R. 42 del 23 Marzo 2000 e s.m.i.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: Non dovuti.

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Per le strutture fisse nonché le unità abitative per la loro effettiva consistenza =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe").

Per la superficie destinata alle piazzole, ai sensi della L.R. 1/2005 – Tab. A/3 – paragrafo b recepita dalla l.r. 65/2014 e s.m.i.), si asserisce una edificabilità teorica pari a 40 mc a piazzola.

Per gli impianti all'aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

(V.t.xTf.) pari al prodotto del volume teorico (V.t) per la relativa tariffa comunale (da individuare con la metodologia delle "strutture fisse").

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

Per le strutture fisse nonché le unità abitative per la loro effettiva consistenza: =

(V.v.p.x Co. x P) pari al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p.), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamenti annuali costi di costruzione" e l'aliquota percentuale P pari all' **8%**

Per gli impianti all'aperto e per la superficie destinata a piazzole =



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

(Perizia x 0,08) pari al prodotto tra il costo di costruzione, accertato mediante computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista e l'aliquota percentuale dell' **8%**

6.4 Interventi di recupero sul patrimonio edilizio

Per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, l'Unità di riferimento relativa agli impianti all'aperto che non costituiscono volume (quali tettoie, manufatti, impianti tecnologici di vario genere ecc..) è rappresentata dal volume teorico.

6.5 Attività di ricerca e coltivazione di cave e torbiere

Queste attività sono disciplinate dalla L.R. 3 Novembre 1998 n. 78 e successive modificazioni. Il rilascio delle relative autorizzazioni, ai sensi dell'art. 9 della L.R. è subordinato alla stipula di una convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Regione, da trascriversi nei registri immobiliari, nella quale sarà previsto che il titolare dell'autorizzazione è tenuto alle spese di urbanizzazione primaria ed a quelle per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi.

7) Edilizia convenzionata

Per gli interventi ricadenti nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, il contributo è commisurato alla sola incidenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a), e comma 12 della L. 22/10/71 n. 865. Il contributo è commisurato e corrisposto in fase di stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 35

Ai sensi dell'art. 122 della L.R. n. 1/2005 il contributo è commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o atto d'obbligo da stipulare con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo ora prevista dall'art. 187 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

MODALITA' DI PAGAMENTO E DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO AI SENSI DELL'ART. 183 DELLA L.R. 65/2014 PER I PERMESSI DI COSTRUIRE, PER LE S.C.I.A. E PER LE C.I.L.A. NEI CASI PREVISTI DALLA LEGGE.

Normativa di riferimento: **D.Lgs. 385/93. - D.M. 29/2009 - L.R.T. 65/2014 art. 192 comma 5°.**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R.T. 65/2014, il contributo di costruzione è dovuto in relazione agli interventi soggetti a PERMESSO DI COSTRUIRE – SCIA o EDILIZIA LIBERA, che comportino nuova edificazione o determinino incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- Aumento delle superfici utili degli edifici.
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili:
- Aumento del numero delle unità immobiliari.

Per le modalità di calcolo si rimanda alla disciplina contemplata nei paragrafi precedenti.

Dalla quota di totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, vengono scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta

Qualora l'importo sia superiore ad Euro **1.500,00**, l'interessato può optare per il **pagamento dilazionato** del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione), della monetizzazione degli standard urbanistici, della sanzione paesaggistica e delle sanzioni amministrative



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

pecuniarie per gli abusi edilizi, **in quattro rate semestrali** maggiorate degli interessi legali, versando la **prima rata** e presentando **l'originale della garanzia finanziaria** (originale per il beneficiario o Ente garantito).

La garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici da:

Istituti di Credito

Compagnie Assicurative

Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93.

Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, all'apposita sezione "*abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai sensi dell'art. 11 del D.M. 29/2009 che siano in possesso in via continuativa dei seguenti requisiti:*

1. *Natura giuridica di Società per Azioni*
2. *Oggetto sociale che prevede espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico*
3. *Capitale sociale versato non inferiore ad Euro 1.500.000 (detenuto in forma liquida o investito in titoli prontamente liquidabili ai sensi delle disposizioni vigenti (art. 11 D.M. 29/2009) e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori ad Euro 2.500.000*

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. Confidi ex art. 155) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti nel settore finanziario (art. 13 comma 1 D.L. 269/2003 convertito in Legge 326/2003), nonché attività connesse e strumentali e che a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico.

Nella garanzia dovranno essere riportate le seguenti **clausole**:

- *Riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 comma 1 e 2 C.C.*
- *Essere intestata a tutti i proprietari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili*
- *Essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Cantagallo*
- *Essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Cantagallo*
- *La rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Cantagallo. In caso contrario sarà emessa ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. n. 639/1910*
- *In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino allo svincolo o liberatoria da parte del Comune di Cantagallo.*

In caso di variazione della titolarità della Pratica Edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa, dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare, oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Le nuove garanzie o l'appendice, dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione della titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in unica soluzione di quanto dovuto.

La richiesta di rateizzazione deve essere formulata direttamente nel modello di presentazione del titolo edilizio. La mancata indicazione comporterà il pagamento in unica soluzione.

Nel caso di Permesso di Costruire e Sanatoria è possibile modificare la propria scelta fino al ritiro del titolo edilizio, presentando apposita istanza di rateizzazione, utilizzando i modelli a disposizione sul sito del Comune. Tale istanza può essere presentata anche mediante PEC.

Nel casi di Edilizia Libera e di SCIA edilizia, i titoli andranno presentati con la prima rata già versata e con la garanzia finanziaria in originale.

Il modulo per la richiesta di rateizzazione è disponibile sul sito del Comune nella sezione Area n. 5 – Edilizia Privata – Modulistica.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

L'Ufficio verifica, nei successivi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della garanzia finanziaria in originale, redatta secondo il fac-simile predisposto dall'Area n. 5, la conformità della stessa alle disposizioni sopra indicate.