

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

PREMESSA

Il contributo di costruzione¹ è determinato con riferimento alla deliberazione della Giunta regionale², sulla base della classificazione dell'intervento secondo le categorie previste dalla normativa vigente (punto 1.) e in relazione alle destinazioni d'uso (punto 2.) del fabbricato ovvero dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento edilizio.

1. CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1.1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione le categorie di intervento si distinguono in:

- Manutenzione straordinaria (frazionamento di unità immobiliari)
- Restauro e risanamento conservativo (frazionamento e "cambio di destinazione d'uso con/senza opere urbanisticamente rilevante che comporta aumento di carico urbanistico")
- Interventi pertinenziali
- Ristrutturazione edilizia conservativa (comprensiva del cambio di destinazione d'uso senza opere urbanisticamente rilevante che comporta aumento di carico urbanistico)
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva / Sostituzione Edilizia
- Nuova edificazione / addizioni volumetriche fuori sagoma
- Ristrutturazione urbanistica

2. DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

2.1. Così come definito dalla normativa regionale vigente le destinazioni d'uso a cui fare riferimento per la determinazione del contributo di costruzione sono le seguenti:

- Residenziale
- Industriale e Artigianale
- Commerciale al dettaglio
- Turistico - ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Commercio all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

La disciplina delle funzioni di cui al Piano Operativo classifica tutte le destinazioni d'uso e l'equiparazione delle stesse.

3. AMBITO DI APPLICAZIONE E CRITERI GENERALI

3.1. Il contributo di costruzione è quantificato in relazione agli Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al Costo di costruzione.

¹ Artt. 16-20 DPR 380/2001 e s.m.i.; artt. 183-189 L.R. 65/2014 e s.m.i.

² Tabelle allegate alla deliberazione del Comunale Comunale n. 115 del 29/11/2023 e s.m.i.

3.2. L'incremento di carico urbanistico comporta la corresponsione sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione. Sono da considerarsi interventi che determinano incremento del carico urbanistico quelli che comportano:

- aumento della superficie edificabile o edificata dell'unità immobiliare ovvero dell'edificio oggetto dell'intervento;
- mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (limitatamente ai casi in cui si determini incremento di carico urbanistico ai sensi della normativa vigente regionale³) dell'immobile ovvero dell'unità immobiliare;
- aumento del numero delle unità immobiliari (frazionamento) ad esclusione dei casi in cui detto intervento preveda opere riconducibili alla manutenzione straordinaria, senza opere strutturali, e che non comporti aumento della superficie calpestabile dell'unità immobiliare originaria ovvero dell'immobile;
- aumento della superficie utile nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo che non comportino interventi strutturali;
- altri casi previsti dal Piano Operativo.

3.3. Per i casi in cui è richiesta e dovuta la sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione o del solo costo di costruzione nonché per i casi di gratuità degli interventi, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente.⁴ Il costo di costruzione non è comunque dovuto, ai sensi di Legge, esclusivamente per gli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione d'uso artigianale ed industriale e per interventi di restauro e risanamento conservativo.

3.4. Nel caso di interventi relativi alla modifica dei prospetti (esclusi dalla manutenzione straordinaria) è prevista l'applicazione di un contributo relativo al solo costo di costruzione da calcolarsi limitatamente ai vani oggetto di variazione. Per tutti gli interventi riconducibili a ristrutturazione edilizia conservativa, ma che prevedono anche modifiche classificabili come manutenzione straordinaria, il contributo relativo al costo di costruzione dovrà essere determinato sulla superficie interessata dai vari interventi.

3.5. All'interno di insediamenti produttivi la realizzazione di uffici e locali destinati ad alloggio del custode o dipendenti, nonché a spazi per portierato e/o guardiania sono assimilati anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a destinazione d'uso produttiva. Laddove tali locali risultino separabili dell'edificio di riferimento o frazionabili catastalmente, l'applicazione degli oneri produttivi è soggetta a stipula di atto d'obbligo unilaterale⁵, con impegno a non frazionare o alienare i locali separatamente dall'edificio produttivo principale.

3.6. Per gli edifici unifamiliari, ai fini dell'applicazione dell'esenzione della quota di contributo relativa al costo di costruzione si applicano le definizioni di cui alla normativa regionale vigente⁶

3.7. In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate: è da considerarsi "unità immobiliare derivata" quella che riporta la superficie edificabile minore.

3 DPGR 24/07/2018, n. 39/R

4 L.R. 65/14 e s.m.i.

5 Da trascrivere nei registri immobiliari

6 Art. 29 D.p.g.r. 39/R e s.m.i.

4. Determinazione del contributo di costruzione

4.1. Oneri di urbanizzazione

4.1.1. Per la determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i valori tabellari riferiti ai diversi usi ed al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume edificabile (VE), mentre per le categorie funzionali industriali e artigianali il parametro è la Superficie edificabile o edificata (SE). Detto importo sarà determinato:

- per le categorie funzionali diverse da quella artigianali ed industriali:
 $\text{Superficie Edificabile (SE)} \times \text{altezza utile (HU)} = \text{Volume edificabile}$
- per le categorie funzionali industriali e artigianali: Superficie edificabile (SE).

4.1.2. In caso di incremento di Superficie edificabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume edificabile secondo quanto sopra riportato

4.1.3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume edificabile secondo quanto sopra riportato.

4.2. Costo di costruzione

4.2.1. Il costo di costruzione si applica sulla Superficie utile (SU) e la Superficie accessoria (SA).

4.2.2. Anche nel caso di incrementi di Superficie accessoria sarà dovuto il contributo relativo al costo di costruzione.

4.2.3. Nel caso di interventi su immobili ad uso residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10.5.1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie convenzionale che gli incrementi da applicare al costo unitario di costruzione ed alle aliquote stabilite.

4.2.4. Nel caso di interventi su immobili ad uso non residenziale il calcolo del costo di costruzione viene determinato applicando il costo unitario di costruzione per la relativa destinazione d'uso alla superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 ed alle aliquote stabilite.

4.2.5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il valore determinato come indicato ai punti successivi sarà rettificato da un coefficiente stabilito ed in funzione della categoria di intervento previsto.

4.3. Interventi di trasformazione urbanistica del territorio a carattere speciale.

4.3.1. Impianti sportivi ad uso privato (quali campi da tennis, piscine e altro): per la realizzazione di questi impianti, trattandosi di trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione; questo è stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie accessorie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al

contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso a cui l'impianto farà riferimento.

Impianti sportivi di altro tipo (Circoli ricreativi, Associazioni socio-culturali, ecc.): i Circoli ricreativi, le Associazioni socio-culturali e del volontariato sono esenti qualora l'intervento sia attuato nelle aree appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico e venga stipulata apposita convenzione come prevista dallo stesso.

In caso di intervento oneroso si applicano gli importi di cui alla tabella A/3 per le sole volumetrie edificate e la aliquota del 5% per il costo di costruzione

4.3.2. Impianti sportivi in territorio rurale (centri ippici ecc.): sono assimilate alle attività produttive, pertanto il costo di costruzione non è dovuto; gli oneri di urbanizzazione si determinano in funzione della superficie di capestio dei manufatti da realizzare (al mq), con riferimento alla tabella A/2 ridotta al 50%.

4.3.3. Impianti di distribuzione di carburante: rientrano nella destinazione d'uso "Direzionale – di servizio"; la realizzazione di eventuali tettoie a copertura degli impianti di distribuzione carburante non saranno computate nel calcolo delle volumetrie da assoggettare al pagamento di oneri di urbanizzazione, mentre il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato su tutta la superficie occupata dell'impianto, comprese le aree scoperte. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso di cui sopra.

4.3.4. Depositi merci e materiali a cielo aperto: gli oneri di urbanizzazione si applicano solo alle volumetrie effettivamente realizzate con riferimento alla destinazione d'uso relativa al tipo di attività afferente (commerciale o artigianale/industriale) esercitata dal richiedente.

4.3.5. Nel caso di realizzazione di impianti che non determina incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture.

4.4. Interventi per attività agricola

4.4.1. Il contributo di costruzione non è dovuto per la realizzazione di nuovi annessi agricoli o per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti, posti a servizio di Aziende agricole condotte da I.A.P.⁷, nonché per i manufatti agricoli per l'attività amatoriale realizzati nel rispetto di quanto disposto dallo strumento urbanistico.

4.4.2. Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli o per l'ampliamento di quelli esistenti, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola onerosi, effettuati da parte di aziende agricole condotte da soggetti diversi dallo I.A.P., il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sarà determinato facendo riferimento agli

7 Imprenditore agricolo professionale

importi afferenti alla tabella A/2⁸ (annessi agricoli). Per la determinazione degli oneri si fa riferimento alla superficie di calpestio dei manufatti da realizzare o dell'ampliamento degli stessi (al mq.). Non è dovuto il costo di costruzione.

4.4.3. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4.4.1. e 4.4.2. non possono essere effettuati da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

4.5. Associazioni socio-culturali e del volontariato

4.5.1. Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione gli interventi relativi a immobili sede di Associazioni socio-culturali e del volontariato ed utilizzati per lo svolgimento delle attività di interesse pubblico collettivo purché tali interventi siano convenzionati; gli immobili dovranno ricadere in aree specificatamente individuate dallo strumento urbanistico vigente.

4.5.2. In caso di interventi edilizi onerosi e non convenzionati si applicano gli importi relativi, sia per gli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, ad interventi su immobili con destinazione d'uso "Direzionale – di servizio" da applicarsi alle sole volumetrie effettivamente realizzate e/o interessate dagli interventi.

4.5.3. Gli impianti sportivi afferenti a Circoli ricreativi, Associazioni socio – culturali e del volontariato sono esenti qualora l'intervento sia attuato nelle aree appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico e venga stipulata apposita convenzione come prevista dallo stesso.

5. VERSAMENTI E RATEIZZAZIONI

5.1. Determinazione dell'importo e pagamento

5.1.1. Permesso di costruire: la quantificazione del contributo è determinata dal Settore Edilizia prima del rilascio del titolo.

5.1.2. Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA): il calcolo dovrà essere effettuato utilizzando la modulistica reperibile sulla rete civica del Comune di Bagno a Ripoli, a cura del tecnico asseveratore. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'importo determinato, dovrà essere allegata alla SCIA. Il mancato versamento contestuale del contributo comporterà l'incremento dello stesso in percentuale variabile in relazione al periodo di ritardo con cui verrà effettuato⁹

5.2. Rateizzazione: è possibile la rateizzazione del pagamento del contributo concessorio in non più di 6 rate semestrali, con garanzia fidejussoria delle rate successive alla prima.

5.2.1 Permesso di costruire: il calcolo delle rate e dell'importo della garanzia fideiussoria, è effettuato dal Settore Edilizia prima del rilascio del titolo.

5.2.2. SCIA: al momento della presentazione, si allega la ricevuta del pagamento della prima rata e una fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia delle rate rimanenti¹⁰.

8 In allegato alla deliberazione CC n. 115/2023 e s.m.i.

9 L.R. 65/2014 e s.m.i.

10 Laddove la garanzia non copra le sanzioni regionali per il massimo ritardo nel pagamento, alla scadenza della prima rata non pagata, si procederà nella riscossione del relativo importo