



*Comune di Fauglia*  
*Provincia di Pisa*

.....

*Urbanistica – Edilizia privata*

- **CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**
  
- **DISCIPLINA IN MATERIA DI SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI L'ART. 140 DELLA L.R. 1/2005**
  
- **DISCIPLINA IN MATERIA DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGI PERTINENZIALI**
  
- **DISCIPLINA IN MATERIA DI APPLICAZIONE DEI CONTRIBUTI PER OPERE SPORTIVE PERTINENZIALI**
  
- **CRITERI APPLICATIVI**

Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 23/05/2006

ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2006		Insedimenti di edilizia residenziale	Insedimenti turistici, commerciali e direzionali	Insedimenti commerciali all'ingrosso	Insedimenti artigianali industriali agricoli	Insedimenti artigianali o industriali particolari
		€/mc	€/mc	€/mq	€/mq.	€/mq.
<b>1)</b> Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia	Primaria	€ 2,28	€ 3,05	€ 5,33	€ 3,05	€ 3,30
	Secondaria	€ 6,60	€ 1,52	€ 1,78	€ 2,79	€ 2,79
	Totale	€ 8,88	€ 4,57	€ 7,11	€ 5,84	€ 6,09
<b>1a)</b> Zone "A"	Primaria	€ 1,60	€ 2,14	€ 3,73	€ 2,14	€ 2,31
	Secondaria	€ 4,62	€ 1,06	€ 1,25	€ 1,95	€ 1,95
	Totale	€ 6,22	€ 3,20	€ 4,98	€ 4,09	€ 4,26
<b>2)</b> Interventi di sostituzione edilizia	Primaria	€ 6,09	€ 8,12	€ 14,21	€ 8,12	€ 8,80
	Secondaria	€ 17,60	€ 4,06	€ 4,74	€ 7,44	€ 7,44
	Totale	€ 23,69	€ 12,18	€ 18,95	€ 15,57	€ 16,24
<b>3)</b> Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq	Primaria	€ 9,14	€ 12,18	€ 21,32	€ 12,18	€ 13,20
	Secondaria	€ 26,40	€ 6,09	€ 7,11	€ 11,17	€ 11,17
	Totale	€ 35,54	€ 18,27	€ 28,43	€ 23,35	€ 24,37
<b>4)</b> Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione con 1,5 mc/mq<= indice di fabbricabilità >= 3,0 mc/mq	Primaria	€ 7,61	€ 10,15	€ 17,77	€ 10,15	€ 11,00
	Secondaria	€ 22,00	€ 5,08	€ 5,92	€ 9,31	€ 9,31
	Totale	€ 29,61	€ 15,23	€ 23,69	€ 19,46	€ 20,31
<b>5)</b> Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3,0 mc/mq	Primaria	€ 6,85	€ 9,14	€ 15,99	€ 9,14	€ 9,90
	Secondaria	€ 19,80	€ 4,57	€ 5,33	€ 8,38	€ 8,38
	Totale	€ 26,65	€ 13,71	€ 21,32	€ 17,52	€ 18,28

Nel caso gli interventi comportino il mutamento dell'originale destinazione residenziale, il costo degli oneri di urbanizzazione dovrà corrispondere a quello afferente la nuova destinazione, aumentato del 50%;

Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art. 79, comma 2, lett.d) della L.R. 1/2005, si applicano i parametri previsti per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

## COSTO DI COSTRUZIONE

### Insedimenti residenziali

Il costo di costruzione per gli insediamenti residenziali, per le nuove costruzioni e gli interventi di "sostituzione edilizia", è determinato in € 194,22 al mq.

Tale contributo, applicando il prezzo unitario sopra determinato, sarà calcolato secondo le seguenti percentuali:

Superficie utile	Percentuale
Superiore a mq. 160 e accessori >= mq. 55	8%
Compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori <= mq. 55	7%
Compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori <= mq. 50	7%
Compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori <= mq. 45	6%
Inferiore a mq. 95 e accessori <= mq. 40	6%
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/1969)	10%

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

Le percentuali di applicazione sopra riportate, sono ridotte di un punto percentuale nei seguenti casi:

- 1) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzino l'energia solare;
- 2) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- 3) per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 121, comma 5, della L.R. 1/2005, per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, il costo di costruzione sarà determinato come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni, in relazione all'entità degli interventi stessi, in base alla seguente suddivisione:

- a) 100% per gli interventi di ristrutturazione edilizia che preveda la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio:  
 $€ 194,22 \times 100\% = € 194,22$  per la superficie utile interessata dall'intervento
- b) 70% per tutti gli altri interventi di ristrutturazione edilizia:  
 $€ 194,22 \times 70\% = € 135,95$  per la superficie utile interessata dall'intervento

### Insedimenti commerciali, direzionali, turistico-ricettivi

Il costo di costruzione sarà calcolato in base ad una perizia, a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione, redatta in base ai prezzi di mercato vigenti ed applicando l'**aliquota unica del 5%**.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia per tutti i tipi di insediamenti ricadenti all'interno degli "Ambiti urbani di conservazione" così come definiti dal vigente Regolamento Urbanistico, assimilabili alle zone "A" di cui il D.M. 1444/68.

## Disciplina in materia di sanzioni amministrative di cui alla L.R. 3/1/2005, n.1, art. 140

Visto:

- la Legge Regionale 1/2005, con riferimento all'art. 140 "Accertamento di conformità", il quale disciplina la materia di istanze in sanatoria, per le quali sussista il requisito della doppia conformità alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia comunale, sia al momento della realizzazione dell'illecito, che al momento della presentazione della domanda;
- in particolare i commi 4 e 6 che impartiscono direttive per l'applicazione delle sanzioni amministrative per dette istanze di sanatoria e che testualmente citano:

*comma 4) Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII e comunque in misura non inferiore a euro 516,00, in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme;*

*comma 6) l'attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata dal comune ....., ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi di versi da quelli di cui al comma 4), di una somma determinata dal comune stesso da € 516,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso;*

Considerato che:

- per gli interventi penalmente rilevanti di cui al comma 4), l'irrogazione delle misure sanzionatorie, non comporta la valutazione di aspetti discrezionali, dovendosi applicare una somma pari ai contributi concessori (titolo VII), con un minimo di € 516,00;
- per gli interventi previsti dal comma 6), vi è ampia discrezionalità nell'applicazione delle sanzioni, da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, che dovrà determinare il comune in ragione appunto della natura e consistenza dell'opera;

Preso atto di quanto sopra, ravvisata la necessità di stabilire univoci criteri per la determinazione delle sanzioni di cui al comma 6), che rispondano ai fondamentali presupposti di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione, viene adottata la seguente procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione delle opere "abusivamente" realizzate, diversificando appunto le sanzioni da applicare in base al valore dell'opera realizzata da determinare sulla base di una dettagliata perizia estimativa a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione e redatta in base ai prezzi di mercato vigenti.

CLASSI IMPORTO OPERE ABUSIVE	FASCE IMPORTO SANZIONI
Da zero a 2.000,00 €	€ 516,00
Da 2.000,00 € a 10.000,00 €	€ 1.548,00
Da 10.000,00 € a 40.000,00 €	€ 3.096,00
Oltre 40.000,00 €	€ 5.164,00

Le sanzioni dovranno essere corrisposte in unica soluzione entro la data del rilascio del provvedimento di sanatoria.

## **Disciplina in materia di monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali**

Premesso:

- che il vigente R.U. all'art. 10.1., prevede che tutti gli interventi determinanti incremento del numero delle unità funzionali a destinazione residenziale, attraverso ampliamento, frazionamento e mutamento di destinazione d'uso, debbano assicurare la dotazione minima di un posto auto di almeno 15 mq. per ogni unità immobiliare aggiunta;
- che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, assoggettati a restauro e ristrutturazione edilizia, nei quali non risulti possibile procedere alla realizzazione dei suddetti parcheggi pertinenziali, ammette in luogo della loro realizzazione la possibilità di monetizzare il valore degli stessi posti auto in un equivalente valore monetario, la cui somma (vincolata) verrà destinata dall'Amministrazione alla realizzazione di parcheggi pubblici;

Considerato dunque la necessità di stabilire un valore monetario del parcheggio pertinenziale di 15 mq., sulla base del costo medio di costruzione dei parcheggi pubblici, in relazione ai più recenti interventi realizzati, viene ritenuto congruo determinare tale costo in € 3.000,00.

Tale somma dovrà essere corrisposta al Comune in unica soluzione, entro venti giorni dalla presentazione di Denuncia di Inizio Attività o entro la comunicazione di inizio dei lavori in caso di Permesso di Costruire.

## **Disciplina in materia di applicazione dei contributi relativi ad opere sportive pertinenziali**

Premesso:

- che le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, ammettono la realizzazione di opere sportive pertinenziali di modesta consistenza, a servizio di fabbricati;
- che il vigente Regolamento Urbanistico disciplina la realizzazione di piscine e campi da tennis;

Considerato:

- che le suddette opere non costituiscono volumetria se non per la realizzazione dei limitati volumi accessori previsti dal R.U., che comunque non costituiscono aumento di carico urbanistico, per cui non sono sottoposte a pagamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione;
- che le suddette opere sportive costituiscono opere pertinenziali di fabbricati, per cui è da ritenersi legittima l'applicazione della sola quota relativa al costo di costruzione;

Viene ritenuto congruo che tale contributo venga determinato sulla base di una perizia a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione, redatta in base ai prezzi di mercato vigenti, applicando alla stessa una percentuale unica del 5%.

## **Criteri applicativi**

### **Interventi determinanti incremento del carico urbanistico**

Così come definito dall'art. 120 della L.R. 1/2005, l'aumento del carico urbanistico è determinato in funzione di:

- aumento delle superfici utili;
- mutamento della destinazione d'uso;
- aumento del numero delle unità immobiliari.

I mutamenti d'uso all'interno della stessa categoria funzionale non sono da considerare mutamento di destinazione.

Per tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso diversi dai precedenti, è dovuto il contributo previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia afferenti la nuova destinazione.

Così come disciplinato dalle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia:

- Nel caso gli interventi comportino il cambio dell'originale destinazione residenziale il costo degli oneri di urbanizzazione dovrà corrispondere a quello afferente alla nuova destinazione, aumentato del 50%;

- Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art. 79, comma 2, lett. D) della L.R. 1/2005, si applicano i parametri previsti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

### **Frazionamento di unità immobiliari**

Per quanto concerne il frazionamento di unità immobiliari, viene ritenuto opportuno operare come segue:

- nel caso il frazionamento comporti l'aumento di una unità immobiliare, verrà applicato il parametro relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria della ristrutturazione edilizia al volume dell'unità immobiliare più piccola derivante dal frazionamento;
- nel caso il frazionamento dell'originaria unità immobiliare comporti l'aumento di unità immobiliari superiori ad una, verrà applicato il parametro relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria della ristrutturazione edilizia al volume dell'originaria unità immobiliare detratto quello dell'unità immobiliare volumetricamente più grande derivante dal frazionamento.

### **Applicazione degli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano mutamento delle destinazioni d'uso agricole (Oneri verdi)**

Relativamente agli interventi di mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali;

considerato:

- che in tutti i casi gli stessi siano onerosi, l'importo degli oneri di urbanizzazione deve essere determinato dal Comune nella misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione;
- che possono sussistere due casi di cambio di destinazione d'uso dell'originaria destinazione rurale: senza aumento di carico urbanistico e con aumento di carico urbanistico.

Per quanto concerne il primo caso (senza aumento di carico urbanistico), viene ritenuto congruo applicare le aliquote massime dell'urbanizzazione primaria e secondaria degli interventi di ristrutturazione edilizia afferenti alla nuova destinazione, in quanto l'aumento di carico urbanistico risulta sul piano concreto pressoché inesistente ed il relativo cambio d'uso è da considerare più formale che sostanziale, in quanto non vi è aumento di superfici utili e tanto meno di unità immobiliari.

Nel secondo caso, cioè quando l'intervento di deruralizzazione sia richiesto contestualmente ad interventi di ristrutturazione tali da comportare incremento di carico urbanistico, come nel caso di cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo in civile abitazione, o frazionamento dell'originario fabbricato, viene ritenuto congruo far corrispondere oltre agli oneri di cui sopra, gli oneri relativi alla categoria di intervento edilizio effettuata.

### **Versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

I contributi di cui sopra verranno corrisposti al Comune nel modo seguente:

- Per le Denunce di Inizio Attività, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione verrà determinato dal progettista abilitato all'esercizio della professione e versato al Comune entro venti giorni successivi alla presentazione della D.I.A.;
- Per i Permessi di Costruire, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire e versato nel modo seguente:

1) interamente, entro e non oltre la data di comunicazione di inizio lavori;

2) in forma rateizzata di 6 rate semestrali, dietro presentazione di idonee garanzie fidejussorie, delle quali la prima, dovrà essere versata al Comune entro e non oltre trenta giorni dalla data di notifica della comunicazione del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire e comunque, l'intero contributo dovrà essere versato entro non oltre la data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

<b>DIRITTI DI SEGRETERIA PER GLI ATTI IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA</b>	
<b>TIPO DI ATTO</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>a) Certificati di destinazione urbanistica, art. 18, comma 2 L.47/85</b>	
a1) Fino a 10 mappali	€ 30,00
a2) Da 11 a 20 mappali	€ 52,00
a3) Oltre i 20 mappali	€ 78,00
<b>b) Denunce di Inizio Attività (D.I.A.)</b>	
b1) Per opere di cui all'art. 79, comma 1, lett. b), c), d), e), f) e comma 2, lett.b), c) della L.R. 1/2005	€ 52,00
b2) Per opere di cui all'art. 79, comma 2, lett. d) della L.R. 1/2005	€ 75,00
<b>c) Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ampliamento</b>	
c1) Per unico fabbricato	€ 150,00
c2) Per ogni fabbricato in più	€ 50,00
c3) Permesso di Costruire convenzionato	Come c1) e c2) maggiorati di € 50,00
c4) Varianti a Permesso di Costruire	Come c1), c2), c3) con un minimo di € 50,00 fissi
<b>d) Istanze per piani attuativi di iniziativa privata</b>	
d1) Per volumetrie di progetto fino a 5.000 mc.	€ 300,00
d2) Per volumetrie di progetto fino a 10.000 mc.	€ 400,00
d3) Per volumetrie di progetto superiori a 10.000 mc.	€ 500,00
<b>f) Attestazioni di conformità in sanatoria</b>	€ 52,00
<b>g) Autorizzazioni paesaggistiche</b>	€ 75,00
<b>h) Istanze per la tutela del vincolo idrogeologico</b>	
h1) Autorizzazioni	€ 75,00
h2) Denunce di inizio lavori	€ 52,00
<b>i) Attestazioni di abitabilità/agibilità</b>	€ 52,00
<b>l) Autorizzazioni per l'installazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari, ecc.</b>	€ 25,00
<b>m) Pareri preventivi e attestazioni varie anche sulla sorta di sopralluoghi</b>	€ 25,00
<b>n) Copie conformi</b>	€ 10,00
<b>Fotocopie (cadauna)</b>	€ 0,10
<b>Copie non riproducibili con i mezzi a disposizione del Comune</b>	Costo effettivo di riproduzione