

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

Provincia di Siena



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

-Allegato 3 -

**Regolamento per la determinazione del
contributo commisurato al costo di
costruzione ai sensi degli artt. 185 e 189 della
L.R. 65 del 10/11/2014;**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 16.2.2021;

Aggiornato con:

deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 del 24.10.2022 (modifiche art. 3);

Indice generale

Art.1 – Ambito di applicazione.....	4
Art.2 – Criteri e modalità determinazione Costo di Costruzione per destinazioni residenziali...4	
2.1 Criteri generali per le destinazioni residenziali	4
2.2 Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali.....	5
2.3 Costo dei lavori determinato con criterio Tabellare (tipologia lavori 1 e 2).....	6
2.4 Definizione parametri utilizzati per il calcolo in maniera tabellare e formule utilizzate..	7
2.5 Costo dei lavori determinato con computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici (tipologia lavori 2).....	7
2.6 Specificazioni sul procedimento inerenti la ricerca costo dei lavori mediante computo metrico estimativo.....	7
Art.3 - Modalità determinazione Costo di Costruzione per destinazioni destinazioni turistiche, commerciali e direzionali.....	8
Art.4 Modalità di pagamento del contributo sul costo di costruzione.....	10

Art.1 – Ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina il procedimento per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione relativamente agli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione ed a quelli su edifici esistenti con destinazione residenziale ai sensi dell'art. 185 della L.R. 65/2014 e con destinazione turistica, commerciale e direzionale ai sensi dell'art. 189 della L.R. 65/2014.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento sono considerati con destinazione residenziale (residenziali) gli edifici costituiti integralmente ed esclusivamente da alloggi nonché quelli costituiti da alloggi e da ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali qualora la superficie utile abitabile degli alloggi sia prevalente rispetto a quella delle altre destinazioni d'uso (4[^] comma art. 99 L.R. 65/2014); Per le destinazioni residenziali la superficie utile è definita dall'art.12 del D.P.G.R. 39/R/2019, la superficie non residenziale o accessoria dall'art. 13 del D.P.G.R. 39/R/2018 e la superficie complessiva da utilizzare per la determinazione del Costo di Costruzione in maniera tabellare è definita dall'art. 14 del del D.P.G.R. 39/R/2018.

Art.2 – Criteri e modalità determinazione Costo di Costruzione per destinazioni residenziali

2.1 Criteri generali per le destinazioni residenziali

Il Costo di Costruzione è determinato in funzione della tipologia d'intervento, come di seguito indicato:

-TABELLA – A -		
Definizione modalità determinazione del costo di costruzione in funzione della tipologia di intervento per gli edifici con destinazione residenziale		
Destinazione	Tipo Intervento	Determinazione Costo di Costruzione
Residenziale tipologia 1	Nuova edificazione art. 134 c.1 lett. a) – b) L.R. 65/2014;	Tabellare (c. 1-2-3-4 - art. 185 della L.R. 65/2014).
	Interventi di ristrutturazione urbanistica, art. 134 c.1 lett. f) L.R. 65/2014;	
	Ripristino edifici crollati, art. 134 c.1 lett. h) punto 4) L.R. 65/2014;	
	Sostituzione edilizia, art. 134 c.1 lett. l) L.R. 65/2014;	
	Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva art. 134 c.1 lett. h) punti 1), 2), 3) e 4) L.R. 65/2014;	
	Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente art. 134 c.1 lett. g) L.R. 65/2014;	
	Interventi pertinenziali, quando trattasi di intervento comportante incremento di superfici edificabili o edificate art. 135 c.2 lett. e) L.R. 65/2014;	
Residenziale tipologia 2	Interventi di manutenzione straordinaria ove comportanti aumento delle U.I. art. 135 c.2 lett. b) L.R. 65/2014	Tabellare (c. 1-2-3-4 - art. 185 della L.R. 65/2014).
	Interventi di ristrutturazione edilizia art. 135 comma 2 lett. d) della LR 65/2014;	

	Interventi pertinenziali, quando trattasi di intervento non comportante incremento di superfici oppure comportante incremento di superfici non ricomprese tra quelle edificabili o edificate art. 135 c.2 lett. e) L.R. 65/2014;	Costo dei lavori determinato con computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici
	Le piscine nonché gli impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato, incidenti sulle risorse essenziali del territorio art. 134 c.1 lett. m) della LR 65/2014 ¹ ;	

2.2 Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali

Per la definizione delle percentuali di applicazione del Contributo sul Costo di Costruzione su edifici Residenziali si fa esplicito riferimento al D.M. 10.05.1977, alla L.R. 1/2005 (Tab. D) ad alla D.C.C. n. 44 del 30.06.2000, che conformemente tra di loro prevedono le aliquote riportate nella seguente tabella:

-TABELLA – B - Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali:		
Caratteristiche tipologiche delle abitazioni	Percentuali	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
1) Abitazioni aventi superficie utile		
a) superiore a mq. 160 e accessori \geq mq.60	9%	
b) compreso tra mq.160 e mq.130 e accessori \leq mq.55	8%	
c) compreso tra mq.130 e mq.110 e accessori \leq mq.50	8%	
d) compreso tra mq.110 e mq. 95 e accessori \leq mq.45	7%	
e) inferiore a mq. 95 e accessori \leq mq.40	7%	
2) Abitazione aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02.08.69)	10%	
<p>Le percentuali di applicazione sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare; 		

1 Per la costruzione di piscine a servizio di edifici con destinazione residenziale il costo di costruzione dovrà essere determinato esclusivamente con la redazione di computo metrico e la percentuale di applicazione del contributo sarà determinato tramite la Tabella B, con riferimento alle caratteristiche dell'U.I. di cui la piscina è pertinenza esclusiva, oppure, nel caso di piscina condominiale, con riferimento all' U.I. di dimensioni maggiori di cui la piscina costituisce pertinenza comune.

- per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- per gli interventi di bioedilizia.

Qualora trattasi di intervento di costruzione di edificio costituito da più unità immobiliari, la percentuale da applicare all'intero edificio verrà determinata in funzione dell'U.I. di dimensioni maggiori.

2.3 Costo dei lavori determinato con criterio Tabellare (tipologia lavori 1 e 2)

- Per gli interventi di tipologia 1, per il quale lo schema riportato al punto precedente prevede l'applicazione del costo di costruzione in maniera tabellare, alla superficie complessiva degli edifici (o delle porzioni in ampliamento) sarà applicato il costo base a mq. per l'edilizia residenziale determinato annualmente, secondo l'aliquota corrispondente, come da prospetto di calcolo C1 riportato in calce al presente allegato.

- Per gli interventi di tipologia 2, qualora il progettista intenda calcolare il contributo relativo al Costo di Costruzione in maniera tabellare, il costo base a mq. sarà corretto applicando i seguenti coefficienti di abbattimento:

-TABELLA – C -						
Abbattimento costo base per interventi tipologia 2						
	incidenza % (a)	Tipologia di intervento	Rilevanza intervento rispetto alla superficie complessiva dell' U.I. (b)			Quota parziale (a) x (b) %
			Fino al			
			30%	70%	100%	
A	8	Scavi e fondazioni	0,3	0,7	1	
B	12	Solai e copertura	0,3	0,7	1	
C	16	Murature portanti e/o strutture	0,3	0,7	1	
D	20	Murature di tamponamento e/o tramezzature	0,3	0,7	1	
E	9	Intonaci	0,3	0,7	1	
F	9	Pavimenti e rivestimenti	0,3	0,7	1	
G	3	Impianto elettrico	0,3	0,7	1	
H	4	Impianto idraulico e fognario	0,3	0,7	1	
I	5	Impianto di riscaldamento	0,3	0,7	1	
J	2	Tinteggiatura	0,3	0,7	1	
K	6	Infissi esterni	0,3	0,7	1	
L	4	Infissi interni	0,3	0,7	1	
M	2	Sistemazioni esterne	0,3	0,7	1	
		Totale				

2.4 Definizione parametri utilizzati per il calcolo in maniera tabellare e formule utilizzate

Superficie utile: definita dall'art.12 del D.P.G.R. 39/R/2019;

Superficie non residenziale o accessoria: definita dall'art. 13 del D.P.G.R. 39/R/2018;

Superficie complessiva: definita dall'art. 14 del del D.P.G.R. 39/R/2018;

Costo base a mq. per gli edifici residenziali: importo ridefinito annualmente con determinazione del Responsabile dell'Area Edilizia privata ed Urbanistica;

Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali: percentuali da applicare in funzione delle caratteristiche dell'U.I. (TABELLA B):

Formula matematica di calcolo interventi di tipologia 1

contributo sul Costo di Costruzione = Superficie Complessiva * Costo base a mq. per gli edifici residenziali * Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali (TABELLA B).

Formula matematica di calcolo interventi di tipologia 2

contributo sul Costo di Costruzione = Superficie Complessiva * Costo base a mq. per gli edifici residenziali * percentuale abbattimento costo base (TABELLA C) * Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici residenziali (TABELLA B).

2.5 Costo dei lavori determinato con computo metrico estimativo applicando prezzo Regionale Lavori Pubblici (tipologia lavori 2)

Per interventi su edifici esistenti ad uso residenziale, assoggettati, ai sensi dell'art. 183 della L.R. 65/2014, al pagamento del costo di costruzione, il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve presentare, unitamente agli elaborati di progetto e agli altri atti e documenti necessari, il computo metrico estimativo analitico, asseverato dal tecnico, dei relativi lavori (comprensivo del codice identificativo della voce del prezzo riferita a tutte le lavorazioni previste, ai materiali, agli impianti ed alle finiture interne ed esterne), applicando i prezzi risultanti dall'ultima pubblicazione approvata ed entrata in vigore del Prezzo dei Lavori Pubblici della Regione Toscana inerente la Prov. di Siena approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 38 del 13/07/2007 (consultabile dal sito <http://prezzariolpp.regione.toscana.it/>).

2.6 Specificazioni sul procedimento inerenti la ricerca costo dei lavori mediante computo metrico estimativo

In mancanza della determinazione del costo di costruzione con le modalità definite dall'art. 2.5, e della fornitura degli elaborati previsti, l'esame della domanda resta sospeso.

Il Responsabile del procedimento verifica la completezza e la congruità del computo metrico estimativo con riferimento sia alle risultanze del progetto sia ai normali criteri di buona costruzione sia infine alle risultanze del ricordato Prezzo Regionale; ove rilevi la necessità di chiarimenti o integrazioni, il suddetto Responsabile provvede – con atto scritto da inviare a mezzo di raccomandata a.r. o pec – a richiederli fissando al riguardo un termine, non eccedente i quindici giorni; in mancanza di detti chiarimenti ed integrazioni provvede d'ufficio alla determinazione del computo metrico estimativo.

Il contributo è determinato applicando al costo come sopra individuato le percentuali stabilite dalla Tabella C e viene indicato nel Permesso di Costruire alla quale è allegato il relativo conteggio con esplicita menzione delle ragioni per cui il computo estimativo presentato è stato eventualmente disatteso oppure autodeterminato. Alla data di presentazione della SCIA il contributo è autodeterminato dal progettista che allega il computo metrico estimativo di tutte le opere previste con le modalità sopra già indicate.

Il Responsabile del Procedimento può sottoporre alla Commissione Edilizia eventuali problemi di correzione o di integrazione del computo metrico estimativo ove gli stessi presentino carattere di particolare complessità.

Nel caso di interventi di edilizia sostenibile ai sensi delle norme dettate dal c. 4 dell'art. 220 della LR 65/2014, ai fini della quantificazione dei costi di costruzione si applicano i disposti dettati dal c. 2 dell'art. 220 della citata LR.

Art.3 - Modalità determinazione Costo di Costruzione per destinazioni turistiche, commerciali e direzionali

Per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali il Costo di Costruzione è determinato in funzione della tipologia d'intervento, come di seguito indicato:

-TABELLA – D -		
Definizione modalità determinazione del costo di costruzione in funzione della tipologia di intervento per gli edifici con destinazione turistica – commerciale - direzionale		
Destinazione	Tipo Intervento	Determinazione Costo di Costruzione
Turistica, commerciale. direzionale	Nuova edificazione art. 134 c.1 lett. a) – b) L.R. 65/2014;	Costo dei lavori determinato con computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici
	Interventi di ristrutturazione urbanistica, art. 134 c.1 lett. f) L.R. 65/2014;	
	Ripristino edifici crollati, art. 134 c.1 lett. h) punto 4) L.R. 65/2014;	
	Sostituzione edilizia, art. 134 c.1 lett. l) L.R. 65/2014;	
	Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva art. 134 c.1 lett. h) punti 1), 2), 3) e 4) L.R. 65/2014;	
	Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente art. 134 c.1 lett. g) L.R. 65/2014;	
	Interventi pertinenziali, quando trattasi di intervento comportante incremento di superfici edificabili o edificate art. 135 c.2 lett. e) L.R. 65/2014;	
	Interventi di manutenzione straordinaria ove comportanti aumento delle U.I. art. 135 c.2 lett. b) L.R. 65/2014	
	Interventi di ristrutturazione edilizia art. 135 comma 2 lett. d) della LR 65/2014;	
	Interventi pertinenziali, quando trattasi di intervento non comportante incremento di superfici oppure comportante incremento di superfici non ricomprese tra quelle edificabili o edificate art. 135 c.2 lett. e) L.R. 65/2014;	

-TABELLA – E -
Percentuali applicazione Contributo sul C.C. per gli edifici con destinazione

turistica – commerciale – direzionale approvate con D.C.C. n. 44 del 30.06.2000.		
ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI	CENTRO STORICO	TUTTE LE ALTRE ZONE
Turistiche ***** e *****	5 %	10 %
Turistiche ***	5 %	9 %
Turistiche **	5 %	8 %
Turistiche *	5 %	7 %
Commerciali e direzionali e di servizio	5 %	10%
Piscine e impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio	5 %	5 %
Infrastrutture, impianti e depositi su aree esterne, che comportino la modificazione permanente del suolo, connessi ad attività turistiche, commerciali o direzionali	5 %	5 %

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve presentare, unitamente agli elaborati di progetto e agli altri atti e documenti necessari, il computo metrico estimativo analitico, asseverato dal tecnico, dei relativi lavori (comprensivo del codice identificativo della voce del prezzario riferita a tutte le lavorazioni previste, ai materiali, agli impianti ed alle finiture interne ed esterne), applicando i prezzi risultanti dall'ultima pubblicazione approvata ed entrata in vigore del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana inerente la Prov. di Siena approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 38 del 13/07/2007 (consultabile dal sito <http://prezzariollpp.regione.toscana.it/>).

In mancanza di detto elaborato l'esame della domanda resta sospeso.

Alla determinazione provvisoria del contributo commisurato al costo di costruzione di cui al presente articolo si applicano le disposizioni tutte di cui al precedente art. 2.6 fermo restando che il contributo medesimo è determinato applicando al costo presunto di costruzione la percentuale riportata nella tabella E. Nel permesso di costruire o alla presentazione della SCIA si dovrà espressamente indicare che il contributo viene calcolato o autodeterminato come provvisorio.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA, entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori o, comunque, dalla scadenza del relativo termine, qualora richiesto dal Comune, deve presentare copia dei documenti (fattura o ricevute) attestanti tutti i pagamenti effettuati per la realizzazione delle opere assentite con il permesso di costruire o SCIA al fine di consentire la determinazione definitiva del costo documentato delle opere medesime. Il Responsabile del procedimento ove rilevi l'incompletezza della documentazione presentata o comunque la palese incongruità del prezzo dalla stessa risultante rispetto a quello presumibile in relazione alle opere realizzate, provvede con atto scritto da inviare a mezzo di raccomandata a.r. o pec, a richiedere le integrazioni ed i chiarimenti necessari assegnando al riguardo un termine non eccedente i 15 giorni. In mancanza di dette integrazioni e chiarimenti ovvero in caso di loro insufficienza, il suddetto Responsabile provvede alla determinazione definitiva del costo aggiornando i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo all'ultima pubblicazione edita dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana inerente la Prov. di Siena approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 38 del 13/07/2007.

Il Responsabile del procedimento provvede, d'ufficio, alla determinazione definitiva del costo a mezzo del suddetto aggiornamento anche ove il titolare del permesso di costruire o della SCIA non presenti, nel termine di 15 giorni la documentazione prescritta.

Nel caso descritto sopra il Responsabile del procedimento determina il contributo definitivo dovuto applicando al costo medesimo la stessa percentuale utilizzata per definire il contributo provvisorio e dispone con richiesta scritta al titolare del permesso di costruire o della SCIA il pagamento del conguaglio positivo ovvero dispone il pagamento a favore del al titolare del permesso di costruire o della SCIA del conguaglio negativo; al medesimo atto è allegato il relativo conteggio con esplicita menzione delle ragioni per cui la documentazione presentata è stata eventualmente disattesa.

Art.4 Modalità di pagamento del contributo sul costo di costruzione.

Il contributo determinato ai sensi dei precedenti art. 2 e 3, è pagato:

- interamente al rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della SCIA;
- oppure per importi superiori a €. 1.000,00 (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017) è possibile il pagamento in forma rateizzata, con le seguenti modalità:

I[^] rata pari al 50%: al rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della SCIA;

II[^] rata pari al 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): al compimento del 18[^] mese dal suddetto rilascio o dalla data di presentazione della SCIA;

III[^] rata pari al restante 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): al compimento del 3[^] anno dal rilascio medesimo o dalla data di presentazione della SCIA.

Le due ultime rate vengono comunque a scadere al trentesimo giorno successivo alla presentazione della certificazione di abitabilità o di agibilità ovvero successivo alla comunicazione o all'accertamento dell'avvenuta ultimazione dei lavori. Il conguaglio è corrisposto in un'unica soluzione entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. A garanzia del pagamento previsto al 18[^] mese e al 3[^] anno dal rilascio del permesso di costruire o di presentazione della SCIA, il titolare deve consegnare:

Fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del D.L. 12/03/1936 n. 375 e s.m.i. oppure polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi (art. 1 DL. 348/82), pari all'importo della II[^] e III[^] rata dovute, maggiorate degli interessi legali di legge.

La polizza fideiussoria dovrà sempre essere consegnata in originale all'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica – Edilizia Privata e dovrà tassativamente contenere le seguenti condizioni e/o allegati:

- rinuncia la beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del codice civile;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile;
- redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 192, c. 5, della L.R. 65/14, e cioè che: "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 all'articolo 192 della L.R. 65/2014". Tale pagamento avverrà tramite accredito sul conto corrente della Tesoreria Comunale le cui coordinate saranno comunicate in occasione della richiesta di versamento;
- foro competente per qualsiasi controversia;
- efficacia fino a che non sia svincolata mediante il benessere dell'Amministrazione Comunale;

- autocertificazione attestante i requisiti dell'azienda di credito o dell'impresa di assicurazione.

Qualora a seguito di verifica della SCIA, il contributo risultasse versato in maniera non corretta, il Responsabile del procedimento richiede l'eventuale differenza o provvede a restituire la somma versata in eccesso. Nel caso che il contributo risultasse non corretto per effetto di falsa attestazione del professionista asseverante e non di semplice diversa valutazione dell'intervento rispetto a quella effettuata dal Responsabile del procedimento, si applicano le sanzioni per ritardato pagamento di cui al 1[^] comma dell'art. 192 della L.R. 65/2014.