



**COMUNE DI
CHIANCIANO TERME**
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

Oggetto: - Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione: approvazione regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e variazione tabelle con adeguamento alla L.R. 65/2014 ed al P.O.C. approvato con delibera del C.C. n°15 del 02.03.2017, modifica regolamento per l'applicazione del contributo sul costo di costruzione relativamente al prezzo di riferimento per la redazione dei computi metrici estimativi, ricognizione modalità e percentuali di applicazione;

ALLEGATO 5

**Regolamento per l'applicazione del contributo sul costo di
costruzione aggiornato**



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

VERSIONE MODIFICATA

**REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 185 E 189 DELLA
L.R. 65 DEL 10/11/2014**

Art.1

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^a comma art. 99 LR 65/2014); Per le destinazioni residenziali la superficie utile abitabile è definita dall'art.12 del D.P.G.R. 64/R 2013, la superficie non residenziale o accessoria dall'art. 13 del D.P.G.R. 64/R 2013 e la superficie convenzionale complessiva da utilizzare per la determinazione del Costo di Costruzione in maniera tabellare è definita dall'art. 14 del del D.P.G.R. 64/R 2013; la superficie degli ambienti a destinazione turistica, commerciale o direzionale è calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed eventuali scale interne; la superficie dei relativi accessori è calcolata col medesimo criterio e con riferimento soltanto ai locali posti ad esclusivo servizio degli ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali.

Art.2

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

Destinazione	Tipo Intervento	Determinazione Costo di Costruzione
Residenziale	Nuova Edificazione	Tabellare
	Ristrutturazione urbanistica (definiti dal c. 1 lett. f) dell'art. 134 della LR 65/2014);	(c. 1-2-3-4 - art. 185 della L.R. 65/2014).
	Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione	Tabellare (c. 1-2-3-4 - art. 185

	comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice (definiti dal c. 1 lett. i) dell'art. 134 della LR 65/2014);	della L.R. 65/2014).
	Sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume (definiti dal c. 1 lett. l) dell'art. 134 della LR 65/2014);	
	Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente (definite dal c. 1 lett.g) dell'art. 134 della LR 65/2014), eccedenti gli interventi pertinenziali definiti dal c. 2 ^a lett. e) dell'art. 134 della L.R. 65/2014;	
Residenziale	Interventi di restauro e risanamento conservativo onerosi (definiti dal 2 ^a c. lett.c) dell'art. 135 della L.R. 65/2014)	Costo dei lavori determinato con computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici
	Interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti compresi quelli di attività edilizia libera onerosa (definiti dal 2 ^a c. lett. d) dell'art. 135 della LR 65/2014)	
	Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento (definiti dal c. 2 ^a lett. e) della L.R. 65/2014).	
	Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (definiti dal 1 ^a c. lett. h) punto 1. dell'art. 134 LR 65/2014);	
	Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (definiti dal 1 ^a c. lett. h) punto 2. dell' art. 134 LR 65/2014);	
	Interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente (definiti dal 1 ^a c. lett. h) punto 3. dell'art. 134 LR 65/2014);	
	Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i) (definiti dal 1 ^a comma lett. h) punto 4. dell'art. 134 LR 65/2014);	
	Le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio (definite dal c. 1 lett. m) dell'art. 134 della LR 65/2014).	

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 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://prezzariolpp.regione.toscana.it/>).

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

Tra gli interventi su edifici esistenti sono ricompresi quelli di ristrutturazione edilizia ricostruttiva definitivi dal comma 1^o lett. h dell'art. 134 della L.R. 64/2015, come da tabella sopra richiamata.

Il Responsabile del procedimento verifica la completezza e la congruità del computo metrico estimativo con riferimento sia alle risultanze del progetto sia a normali criteri di buona costruzione sia infine alle risultanze del ricordato Prezzario 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 dal vigente provvedimento regionale 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 2^o comma dell'art. 220 della citata LR.

Art.3

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

Destinazione	Tipo Intervento	Determinazione Costo di Costruzione
Turistica-Commerciale-Direzionale	Nuova Edificazione	Costo dei lavori determinato con Computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici
	Ristrutturazione urbanistica (definiti dal c. 1 lett. f) dell'art. 134 della LR 65/2014);	
	Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice (definiti dal c. 1 lett. i) dell'art. 134 della LR 65/2014);	
	Sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel	

rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume (definiti dal c. 1 lett. l) dell'art. 134 della LR 65/2014);	Costo dei lavori determinato con Computo metrico estimativo applicando prezzario Regionale Lavori Pubblici
Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente (definite dal c. 1 lett.g) dell'art. 134 della LR 65/2014), eccedenti gli interventi pertinenziali definiti dal c. 2^ lett. e) dell'art. 134 della L.R. 65/2014;	
Interventi di restauro e risanamento conservativo onerosi (definiti dal 2^ c. lett.c) dell'art. 135 della L.R. 65/2014)	
Interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti compresi quelli di attività edilizia libera onerosa (definiti dal 2^ c. lett. d) dell'art. 135 della LR 65/2014)	
Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento (definiti dal c. 2^ lett. e) della L.R. 65/2014).	
Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (definiti dal 1^c. lett. h) punto 1. dell'art. 134 LR 65/2014);	
Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (definiti dal 1^c. lett. h) punto 2. dell' art. 134 LR 65/2014);	
Interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente (definiti dal 1^c. lett. h) punto 3. dell'art. 134 LR 65/2014);	
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i) (definiti dal 1^comma lett. h) punto 4. dell'art. 134 LR 65/2014);	
Le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio (definite dal c. 1 lett. m) dell'art. 134 della LR 65/2014).	

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA ove l'intervento riguardi opere di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia nonché di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici o di impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali, 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 fermo restando che il contributo medesimo è determinato applicando al costo presunto di costruzione la percentuale stabilita con specifica deliberazione, dal Consiglio Comunale. 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 cui al precedente 3^a comma la documentazione prescritta.

Individuato il costo di cui 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 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.

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 2^a comma dell'art. 220 della citata LR.

Art.4

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^a dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 82 del 29/10/2012) è possibile il pagamento in forma rateizzata, con le seguenti modalità:
 - I^a rata pari al 50%: al rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della SCIA;
 - II^a rata pari al 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1^a dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 82 del 29/10/2012): al compimento del 18^a 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. 82 del 29/10/2012): 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 – Tutela Ambientale 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 al presente articolo" entro e non oltre 15 gg., senza possibilità per il Fideiussore di opporre al Comune alcuna eccezione, anche nell'eventualità di opposizione proposta dal Contraente o da altri soggetti comunque interessati ed anche nel caso che il Contraente nel frattempo sia stato dichiarato fallito ovvero sottoposto a procedure concorsuali ovvero posto in liquidazione, ed anche nel caso di mancato pagamento dei premi, di rifiuto a prestare eventuali controgaranzie da parte del Contraente o di mancato adeguamento della durata della garanzia da parte del Fideiussore. Tale pagamento avverrà tramite accredito al conto corrente intestato all'ARPEA 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 benestare 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.

Le su indicate disposizioni valgono anche nel caso si tratti di pratiche di attività edilizia libera onerosa.

Le norme del presente regolamento decorrono dal giorno successivo a quello della scadenza del periodo di pubblicazione all'albo pretorio e quindi verranno applicate alle pratiche presentate successivamente a tale data.