

# Comune di Chiuppano

Provincia di Vicenza



**Regolamento per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 81 e successivi della L.R. 27.06.1985 n° 61.**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

# INDICE

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento	pag. 2
Articolo 2 – Campo di applicazione	pag. 2
Articolo 3 - Momento della determinazione del contributo e termini e modalità di pagamento	pag. 3
Articolo 4 - Oneri di Urbanizzazione	pag. 4
Articolo 5 - Interventi residenziali	pag. 5
Articolo 6 - Interventi non residenziali	pag. 5
Articolo 7 - Destinazioni miste	pag. 5
Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso	pag. 5
Articolo 9 - Varianti al PC, alla DIA e alla SCIA	pag. 6
Articolo 10 - Ristrutturazione edilizia	pag. 6
Articolo 11 - Criteri specifici di calcolo	pag. 7
Articolo 12 - Opere realizzate ai sensi della L.R.14/2009	pag. 7
Articolo 13 - Piani Urbanistici Attuativi	pag. 7
Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato	pag. 7
Articolo 15 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	pag. 8
Articolo 16 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	pag. 8
Articolo 17 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo	pag. 9
Articolo 18 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	pag. 10
Articolo 19 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione	pag. 10
Articolo 20 - Restituzione del contributo	pag. 11
Articolo 21 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo	pag. 11
Articolo 22 - Permesso di costruire in sanatoria	pag. 11
Articolo 23 - Entrata in vigore e abrogazioni	pag. 11

## **Articolo 1 - Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 81 e successivi della L.R. 27.06.1985 n. 61.

## **Articolo 2 – Campo di applicazione**

Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento della destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia.

Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- dall'art. 9 della Legge 24.03.1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti, purché destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari.

L'esonero previsto punto del precedente comma non è applicabile se:

- in seguito agli interventi o all'ampliamento l'edificio perda la caratteristica di unifamiliare;
- nell'ampliamento viene superato il limite del 20%;
- l'intervento comporta destinazioni d'uso diverse da quella originaria.

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli, con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare; il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Non sono quindi considerate unifamiliari le unità residenziali ricomprese in edifici condominiali, con tipologia bifamiliare (con alloggi affiancati o sovrapposti), a schiera o in linea, a destinazione mista, compresa l'abitazione rurale, anche dove per la porzione rurale compresa nel medesimo edificio, se ne riconosca un'autonoma funzionalità.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, anche su edifici esistenti, purché tali interventi abbiano natura pertinenziale e vengano autorizzati durante il periodo di validità della convenzione stessa;
- interventi edilizi di cui alla legge 08.04.1962 n. 167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25.03.1982 n. 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali, artigianali e rurali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Non è soggetta a contributo la realizzazione opere per le quali non è previsto dalla vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, o che comunque non determinano alcun carico urbanistico come, in via puramente indicativa: demolizioni, loculi e tombe cimiteriali, capanni o ricoveri ad uso precario, manufatti in legno ai sensi dell'art. 4bis, lett. h) e i) del vigente R.E.C., piscine etc.

L'alloggio del custode o del proprietario, annesso all'edificio per attività industriali o artigianali, che lo strumento urbanistico consente di edificare in zona industriale o artigianale, sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione determinato in base ai parametri della zona territoriale omogenea di tipo C, valutata con indice inferiore a 1 mc/mq.

La realizzazione di modifiche o ristrutturazione di:

- edifici industriali e artigianali, è onerosa solo se comporta modificazione alla destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata.
- edifici alberghieri, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo se comporta modificazione alla destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata.

La realizzazione di attività industriali, artigianali e agricole è soggetta anche al pagamento di un contributo aggiuntivo che comprende l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi, conformemente alle tabelle comunali approvate con D.C.C. n. 6 del 30.03.2007.

### ***Articolo 3 - Momento della determinazione del contributo, termini e modalità di pagamento***

Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire (d'ora in poi PC), ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio attività (d'ora in poi DIA) o della segnalazione certificata di inizio attività (d'ora in poi SCIA).

#### **CONTRIBUTO DOVUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire all'atto del ritiro del PC, ovvero al momento della presentazione della DIA o della SCIA.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia pari o superiore alla somma di € 1.000,00 l'interessato, nella domanda di PC, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali:

- la prima rata da versare al momento del ritiro del permesso di costruire;
- la seconda entro 180 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;
- la terza entro 360 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;
- la quarta entro 540 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire e comunque prima della comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione sia pari o superiore alla somma di € 1.000,00 l'interessato, nella DIA o nella SCIA, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali.

- la prima rata da versare al momento della presentazione della DIA o della SCIA;
- la seconda rata da versare entro 180 giorni dal momento della presentazione della DIA o della SCIA;
- la terza rata da versare entro 360 giorni dal momento della presentazione della DIA o della SCIA;
- la quarta rata da versare entro 540 giorni dal momento della presentazione dell'istanza della DIA o della comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

Il pagamento della quota del contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, ove sia determinato in misura non superiore a €1.000,00 deve avvenire, per l'intera somma, entro la data di ritiro del permesso di costruire o entro la data di presentazione della DIA o della SCIA.

#### CONTRIBUTO DOVUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura superiore a €1.000,00 deve avvenire, sia nel caso di PC che DIA o SCIA:

- per il 50% alla data di ritiro del PC o di deposito della DIA o della SCIA;
- per il restante 50% all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità del PC, della DIA o della SCIA;

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura non superiore a €1.000,00 deve avvenire, per l'intera somma, entro la data di ritiro del PC o di deposito della DIA o della SCIA.

#### MODALITA' DI PAGAMENTO

La somma spettante al Comune potrà essere versata, entro i termini stabiliti, mediante:

- a) Versamento a mezzo bonifico bancario presso la tesoreria comunale;
- b) Versamento su conto corrente postale

Il versamento, il cui termine cade di sabato o di giorno festivo, è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo utile.

Il versamento effettuato con bonifico bancario è considerato tempestivo se disposto entro il termine di scadenza e con valuta per l'ente non successiva alla stessa data di scadenza dei pagamenti.

Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da primaria impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi in materia, presentata all'atto del ritiro del PC ovvero all'atto della presentazione della DIA o della SCIA.

La garanzia fideiussoria, deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta, e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 c.c., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La durata minima della fideiussione deve essere pari ad un anno, tacitamente rinnovabile fino al nulla osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito; potrà eventualmente essere autorizzata la riduzione del massimale di polizza in conseguenza dei pagamenti effettuati;

L'importo garantito dalla fideiussione deve essere pari all'importo ancora dovuto per oneri di concessione, aumentato del 40% in quanto comprensivo delle eventuali sanzioni per il ritardato pagamento.

L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

#### ***Articolo 4 – Quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione***

La quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive, commerciali, turistico ricettive, direzionali e agricole sono determinati ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla

base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche vigenti approvate con D.C.C. n° 6/2007.

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi PUA) o PC convenzionato, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolati con le tabelle comunali parametriche in vigore e quello calcolato mediante stima analitica dei costi.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato con le tabelle parametriche in vigore; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma precedente.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione "tabellari" si esegue moltiplicando gli importi unitari delle tabelle parametriche per le quantità edificate.

La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto esclusa l'IVA.

Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Veneto in vigore al momento della determinazione del costo.

Nel caso di realizzazione di opere a scomputo, tali prezzi vengono scontati del 25% e non potrà essere riconosciuta alcuna somma per spese tecniche.

#### ***Articolo 5 - Interventi residenziali***

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde.

#### ***Articolo 6 - Interventi non residenziali***

Per gli interventi non residenziali con destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale e agricola, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile netta di tutti i piani, compresi quelli interrati.

Per gli interventi turistici, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30.

#### ***Articolo 7 - Destinazioni miste***

Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

#### ***Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso***

##### **IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE**

Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali
- b) destinazioni industriali
- c) destinazioni artigianali
- d) destinazioni commerciali

- e) destinazioni turistico-ricettive
- f) destinazioni direzionali
- g) destinazioni agricole

è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei valori tabellari relativi alla nuova destinazione d'uso.

A tal fine la quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolata separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

#### IN PRESENZA DI OPERE EDILIZIE

Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sono onerosi e comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto oltre alla corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

#### ***Articolo 9 - Varianti al PC, alla DIA o alla SCIA***

Le varianti al PC, alla DIA o alla SCIA che comportano modifiche della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.

La configurazione finale dell'intervento determina un nuovo calcolo e il contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede di progetto originario.

In caso di variazione delle tariffe, intervenuto tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

#### ***Articolo 10 - Ristrutturazione edilizia***

Tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto dell'80%, quando non comportano cambio d'uso o aumento della superficie utile o del volume, fatta eccezione per gli edifici unifamiliari per i quali il contributo non è dovuto, ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Nel caso in cui gli interventi di cui al comma precedente determinino incremento della superficie utile o del volume non superiore al 20% del volume esistente per tali quantità è dovuto il contributo ex-novo (fatte salve le esenzioni dovute per legge) mentre per il volume esistente si applicano le riduzioni di cui al comma precedente; anche in questo caso sono fatte salve le eccezioni per gli edifici unifamiliari per i quali il contributo non è dovuto, ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Nel caso in cui gli interventi di ristrutturazione determinino un incremento della superficie utile o del volume superiore al 20% del volume esistente e nel caso di demolizione con ricostruzione se il nuovo edificio, anche unifamiliare, non presenta la medesima destinazione, sagoma e sedime dell'edificio originario ad eccezione dello spostamento di sedime imposto da norme statali o regionali il contributo dovuto è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione senza alcuna riduzione.

La divisione ed il frazionamento di un immobile che porta aumento delle unità immobiliari, anche a superficie utile invariata, inducendo un aumento del carico urbanistico, comporta la corresponsione

per intero del contributo di costruzione per le nuove unità create; in tal caso la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità o alle unità di maggiori dimensioni.

### ***Articolo 11 - Criteri specifici di calcolo***

Il calcolo tabellare degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguito sulla base dei seguenti criteri:

- destinazioni d'uso residenziali: fanno parte della superficie di calcolo anche le pensiline, i portici per l'intera loro superficie coperta, qualora la loro dimensione contribuisca alla determinazione delle superficie coperta del fabbricato così come definita dal vigente P.R.G., le tettoie realizzate quali pertinenza del fabbricato principale e tutti i vani accessori;
- destinazioni d'uso industriali, artigianali: fanno parte della superficie utile netta di calcolo la superficie dei locali destinati all'attività produttiva e i vani accessori, la superficie di eventuali uffici a servizio dell'attività e i vani accessori, i soppalchi, nonché la superficie di pensiline e tettoie, bagni, spogliatoi, ripostigli, mense;
- destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistico ricettive: fanno parte della superficie netta di calcolo la superficie dei locali destinati all'attività, la superficie di eventuali uffici a servizio dell'attività, i soppalchi, nonché la superficie di pensiline, tettoie, bagni, spogliati, ripostigli, mense;

La trasformazione da vani accessori a vani utili comporta il versamento del 40% del contributo di costruzione.

### ***Articolo 12 - Opere realizzate ai sensi della L.R.14/2009***

La corresponsione del contributo per gli interventi realizzati ai sensi della Legge regionale 08.07.2009 n. 14, modificata e integrata dalla L.R. 08.07.2011 n° 13, è regolato dall'art. 7 della legge citata.

### ***Articolo 13 - Piani Urbanistici Attuativi***

L'atto di indirizzo "h) - Opere di urbanizzazione", approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004, definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la loro realizzazione ai sensi della vigente normativa può essere effettuata a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione.

L'importo del contributo da porre a scomputo è determinato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Ai fini della determinazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da utilizzare come riferimento per la verifica della coerenza dell'importo determinato sulla base della stima effettuata per la realizzazione delle opere poste a carico del soggetto attuatore si precisa che il contributo va determinato applicando le tabelle allegate alla D.C.C. n° 06/2007, con riferimento alla tipologia dell'intervento da realizzare (Residenziale, Artigianale, Industriale, Commerciale, Direzionale e Turistico), alla localizzazione urbanistica dell'intervento (Z.T.O. A, B, C, D, E, F) e agli indici di edificazioni attribuiti dal vigente strumento urbanistico.

### ***Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato***

Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 13.



### ***Articolo 15 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione***

Il titolare del PC, della DIA o della SCIA, ha titolo allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione qualora, in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi col Comune a cedere le aree e le opere di urbanizzazione da realizzare.

Sono scomputabili dal contributo le opere da realizzarsi su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista la cessione, le opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico, ma di proprietà privata; in quest'ultimo caso il richiedente resterà obbligato, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Non sono scomputabili le spese o dei contributi per l'allaccio alle reti distributive dell'acquedotto, della fognatura bianca e nera, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico e degli allacciamenti alle reti informatiche, le spese o i contributi relativi alle predette reti; tali spese dovranno essere corrisposte direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta dell'allacciamento da parte dell'utenza.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Per le aree oggetto di un intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutati secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle

A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma nell'ambito della convenzione.

Nel caso di PC, DIA o SCIA la convenzione potrà essere sostituita da un atto notarile di impegno unilaterale sottoscritto dal titolare del permesso.

### ***Articolo 16 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo***

L'importo dello scomputo del contributo, totale o parziale, è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è prevista la realizzazione da parte del privato.

Tale costo viene convenzionalmente determinato, applicando alle opere da eseguirsi l'Elenco Prezzi di cui precedente articolo 4.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate da parte del privato superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nella convenzione.

Nel caso in cui, a seguito della procedura di gara per l'affidamento dei lavori, l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nella convenzione o in mancanza di specifica disciplina al momento del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli immobili.

La mancata ultimazione nei termini previsti delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, determina l'applicazione di una sanzione pari al 5%, per ogni mese o frazione di mese di ritardo, sino ad un massimo di mesi quattro.

Trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà direttamente, nei tempi e modalità compatibili con la propria programmazione, all'esecuzione dei lavori necessari a spese del privato stipulante, avvalendosi delle garanzie fidejussorie prestate.

### ***Articolo 17 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo***

Si considera, ai fini del presente articolo, l'insieme delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite a scomputo degli oneri dovuti, di quelle eseguite su sedimi privati ma asserviti ad uso pubblico e di quelle eseguite oltre agli oneri dovuti.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1 lettera g) e 122, comma 8, del D. Lgs. 163/2006, l'operatore privato che intende realizzare opere di urbanizzazione a scomputo deve affidare ad imprese qualificate l'esecuzione dei lavori mediante le specifiche procedure e modalità previste dal Codice dei Contratti approvato con D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito chiamato Codice dei Contratti.

Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione esecutiva delle opere.

Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione è fatto dal comune nell'ambito dell'istruttoria del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la verifica del progetto ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Contratti.

L'operatore privato è tenuto presentare, a sua cura e spese, il progetto delle opere di urbanizzazione oggetto di gara, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per l'approvazione.

Il progetto esecutivo, che dovrà rispettare tutte le specifiche normative in materia ed essere corredato dai pareri di legge e degli enti gestori dei sottoservizi, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:

- relazione descrittiva con documentazione fotografica;
- elaborati progettuali di cui all'art. 33 e segg. del DPR 207/2010;
- computo metrico estimativo redatto utilizzando l'Elenco Prezzi di cui al precedente articolo 4;
- Capitolato Speciale di appalto;
- Cronoprogramma delle lavorazioni;
- Piano di sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008.

La stipulazione del contratto avviene tra il privato e l'impresa affidataria, senza necessità di intervento del Comune, anche nel caso in cui questa sia stata individuata dal Comune a seguito di gara gestita dall'Ente stesso.

Il Comune, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante collaudo.

Il criterio di scelta dell'offerta migliore può essere quello del prezzo più basso o quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, rispettivamente artt. 82 e 83 del D. Lgs. 163/2006.

Le imprese che il soggetto privato attuatore invita, nel caso di procedura negoziata o ammette a presentare offerta nel caso di procedura aperta, devono possedere i requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.

L'operatore privato dovrà sempre farsi carico di garantire, anche avvalendosi di tecnici o società competenti, la serietà e la legittimità della procedura di aggiudicazione.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e, per il collaudo finale, effettuati da tecnici di elevata e specifica qualificazione, in riferimento al tipo dei lavori realizzati.

I costi per le operazioni di collaudo, compresi gli onorari dei professionisti incaricati, sono interamente carico dei privati stipulanti.

#### ***Articolo 18 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo***

Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 3, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, maggiorata del 25%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché di ogni altra spesa e altre che possa derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

#### ***Articolo 19 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione***

E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, del D.M. 10.05.1977, delle relative deliberazioni attuative Regionali nonché di altri atti deliberativi del Comune.

Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione:

- della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato;
- del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune;
- dall'applicazione dell'aliquota del 5% al costo di costruzione determinato;

Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato sulla base di computo metrico estimativo dell'intervento mediante applicazione dell'aliquota nella misura del 5%.

Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione delle aliquote comunali in vigore, con aliquota minima pari al 5%, dell'importo determinato sulla base di computo metrico estimativo.

All'importo del costo di costruzione delle autorimesse di pertinenza sarà applicata l'aliquota corrispondente alla destinazione del fabbricato principale.

Saranno ritenuti incongrui e, quindi, assoggettati a controllo, i computi metrici dai quali risultino importi unitari di costo di costruzione (con riferimento alla superficie utile lorda) inferiori a quelli di seguito elencati:

- edifici a destinazione turistico/ricettiva: euro/mq 1.150,00;
- edifici a destinazione commerciale: euro/mq 650,00;
- edifici a carattere direzionale: euro/mq 950,00;
- edifici destinati a magazzino: euro/mq 450,00.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato nelle forme sopra indicate, potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

Il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

Per le varianti a PC, DIA o SCIA è dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della superficie residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

Le modalità di corresponsione del contributo per il costo di costruzione sono indicate al precedente art. 3.

#### ***Articolo 20 - Restituzione del contributo***

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, ad esclusione dei diritti di segreteria.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, ad esclusione dei diritti di segreteria.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente dai privati a scomputo ai sensi del presente regolamento.

#### ***Articolo 21 - Sanzioni per il ritardato od omissivo versamento del contributo***

Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, si applica l'art. 42 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

#### ***Articolo 22 - Permesso di costruire in sanatoria***

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione.

Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.

Le somme da corrispondere devono essere corrisposte per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.

#### ***Articolo 23 - Entrata in vigore e abrogazioni***

Il presente Regolamento entra in vigore all'esecutività della delibera di approvazione.

A seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari adottate precedentemente dal Comune di Chiuppano in contrasto con i contenuti del presente Regolamento.