

**COMUNE DI PONTASSIEVE**  
(Provincia di Firenze)  
Area GOVERNO DEL TERRITORIO  
U.O.C. ASSETTO DEL TERRITORIO

*Regolamento sulle modalità di determinazione e versamento del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 e s.m.i. ("Norme per il governo del territorio").*

- 1. PREMESSA**
- 2. VERSAMENTI E RATEIZZAZIONI**
- 3. CRITERI APPLICATIVI**

## **1. PREMESSA**

Il presente regolamento disciplina le modalità di determinazione e versamento del contributo di cui al titolo VII della Legge regionale 03/01/2005, n.1 “Norme per il Governo del Territorio”.  
Vengono inoltre esplicitati alcuni specifici criteri applicativi del regime contributivo introdotto dalla L.R. n° 1/05 e dal Regolamento Urbanistico nell’intento di rendere il più possibile chiare le modalità di calcolo evitando possibili errori derivanti da dubbi interpretativi.

## **2. VERSAMENTI E RATEIZZAZIONI**

### **2.1. Calcolo del contributo**

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono calcolati dal Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire; in caso di Denuncia di Inizio Attività il calcolo, effettuato a cura del progettista, dovrà essere allegato alla denuncia all’atto della presentazione della stessa.

### **2.2. Opere di urbanizzazione a scomputo**

Ai sensi dell’art. 127 comma 11, L.R. n° 01/05 e s.m.i., l’interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

L’interessato potrà richiedere lo scomputo oneri totale o parziale contestualmente alla presentazione dell’istanza di permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A., oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo dovrà in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale con provvedimento deliberativo contenente le modalità e le garanzie previste.

Lo scomputo potrà essere relativo ad opere di urbanizzazione dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. Allo scopo il progetto dovrà essere corredato da un computo metrico estimativo, che sarà soggetto a verifica di congruità da parte dell'Amministrazione comunale.

A garanzia dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all’importo di tali opere risultante dal computo metrico sopra citato, l’interessato dovrà (in alternativa):

- presentare alla U.O.C. Assetto del Territorio idonea garanzia fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati con scadenza finale coincidente con quella del titolo abilitativo (o con quella per l'ultimazione lavori in caso di D.I.A.);
- effettuare deposito cauzionale presso la Tesoreria del Comune di Pontassieve, esibendo alla U.O.C. Assetto del Territorio copia della distinta di pagamento.

Tale importo sarà svincolabile con determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dal competente Settore dell'Amministrazione Comunale. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite.

### **2.3. Rateizzazioni**

Qualora l'interessato opti per una dilazione dei pagamenti (sia per gli oneri che per il costo di costruzione), è consentita la rateizzazione semestrale fino ad un massimo di quattro rate, con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima, a condizione che il totale del contributo dovuto per urbanizzazione e costo di costruzione non sia superiore a € 40.000,00 (quarantamila), fino ad un massimo di sei rate, con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima, per importi superiori a € 40.000,00 (quarantamila). Le predette rateizzazioni sono ammissibili a condizione che il totale del contributo dovuto sia superiore a € 5.000,00 (cinquemila); in caso contrario l'ammontare del contributo deve essere versato in un'unica soluzione prima del ritiro del permesso, oppure entro venti giorni decorrenti dalla data di deposito della D.I.A., ove questa sia onerosa.

Per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione l'interessato non dovrà ottenere alcuna specifica autorizzazione del Comune. Potrà pertanto procedere direttamente al versamento della prima rata (con tre versamenti distinti e più precisamente uno per urbanizzazione primaria, uno per urbanizzazione secondaria e uno per il costo di costruzione) prima del ritiro del permesso di costruire ovvero, nel caso di D.I.A., entro venti giorni dalla data di presentazione al Comune della denuncia medesima. L'interessato è tenuto ad esibire alla U.O.C. Assetto del Territorio copie delle ricevute dei versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni e l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Contestualmente alla presentazione alla U.O.C. Assetto del Territorio delle ricevute di pagamento della prima rata dovrà essere prodotta per l'importo residuo idonea garanzia fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati.

Detta polizza dovrà avere validità di tre anni, data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata, e dovrà essere svincolabile solo con nulla osta dell'Amministrazione Comunale. Il relativo importo dovrà risultare di ammontare pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali.

Le rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, avranno decorrenza dalla data di rilascio dell'atto per il permesso di costruire e dalla data di saldo della prima rata per le denunce di inizio attività, ed il pagamento, come per la prima rata, dovrà essere effettuato con tre versamenti distinti (e più precisamente uno per urbanizzazione primaria, uno per urbanizzazione secondaria e uno per il costo di costruzione).

All'atto dell'inoltro della pratica edilizia l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, potrà richiedere al Comune il calcolo degli importi delle singole rate.

In caso di ritardato pagamento del contributo di cui all'art. 119 della L.R. n° 01/05 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui all'art. 128 della legge medesima. Per il ritardato pagamento si procede al recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

A tal fine è utile ricordare che in caso di ritardato pagamento di una rata sono dovuti solo gli interessi legali, mentre in caso di omesso versamento di una rata sarà escussa immediatamente la garanzia fideiussoria oltre gli interessi legali.

Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio è consentita la rateizzazione alle seguenti condizioni:

entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di rilascio del permesso di costruire in sanatoria e del relativo contributo, l'interessato, potrà avvalersi della rateizzazione del contributo, previa presentazione d'istanza nella quale dovrà essere allegato copia del versamento di 1/3 del dovuto; i restanti 2/3 dovranno essere pagati in cinque rate semestrali, maggiorato dagli interessi legali.

Contestualmente alla presentazione alla U.O.C. Assetto del Territorio delle ricevute di pagamento della prima rata (1/3 del dovuto) sarà comunicato l'importo delle singole rate da corrispondere, maggiorato dagli interessi legali, per la quale dovrà essere presentata idonea garanzia fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati. Detta polizza dovrà avere validità di tre anni, data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata (1/3 del dovuto), e dovrà essere svincolabile solo con nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Dopo la presentazione della polizza fideiussoria sarà emessa nuovo permesso di costruire in sanatoria.

### **2.3. Autocalcolo del contributo**

Nel caso in cui nell'ambito dell'istruttoria di un Denuncia di inizio attività, sia accertato un errore nell'autodeterminazione del contributo effettuata dal progettista, ai sensi dell'art.126 della L.R. 01/05, non sarà applicata alcuna sanzione per omesso versamento di cui all'art.128 della stessa legge, ma sarà richiesto l'eventuale conguaglio calcolato d'ufficio.

Quanto sopra si applica in entrambi i seguenti casi:

- caso di accertamento effettuato nei 20 giorni: in tal caso la richiesta di conguaglio consiste in una usuale richiesta di integrazione e sospende il termine di inizio lavori e di versamento. I lavori potranno iniziare ed il versamento dovrà essere effettuato decorsi 20 giorni dalla trasmissione dell'autodeterminazione corretta.
- caso di accertamento effettuato dopo la scadenza dei 20 giorni: in tal caso la richiesta di conguaglio assegna un termine di 60 giorni per il versamento (pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.128 della L.R. 01/05). I 60 giorni sono stabiliti coerentemente con lo stesso termine dato dall'art.9 del Regolamento Edilizio Comunale (*Decisioni sulle denuncia di inizio dell'attività e sulla domanda di permesso di costruire*).

## **3. CRITERI APPLICATIVI**

### **3.1. Costo di costruzione su singole unità immobiliari**

Per gli interventi riguardanti singole unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi il sistema di calcolo del costo di costruzione previsto dal D.M. 10.05.1977 n° 801 dovrà fare riferimento esclusivamente alla superficie delle unità immobiliari interessate dagli interventi.

### **3.2. Somme non comprese nei contributi**

Gli importi delle tabelle comunali, determinati sulla base dei costi medi riportati nelle Tabelle "A" Regionali, non assorbono le somme dovute come contributi di allacciamento per la realizzazione delle reti distributive dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico: tali somme vanno pertanto corrisposte direttamente agli Enti erogatori dei servizi (e costruttori delle relative reti

distributive) in occasione delle richieste di allacciamento, con le modalità previste dalle relative disposizioni.

### **3.3. Edifici unifamiliari**

Per quanto riguarda l'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per *“interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari”* prevista dall'art. 124 comma 2 lett. b) della L.R. 01/05 e s.m.i., si ritiene opportuno, per chiarezza applicativa, definire i requisiti di tali edifici così come disciplinato dall'art.7 comma 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

Si considerano “unifamiliari”, ai fini dell'applicazione del citato art. 124, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, ed aventi Superficie Complessiva (S.C. = S.u.a. + 60% S.n.r., / art. 2, D.M. 10.05.1977 n° 801) compresa entro i 95 mq.

Affinché si verifichino le condizioni di gratuità di cui all'art. 124, L.R. n° 01/05 e s.m.i. è necessario che anche nella configurazione modificata prevista dal progetto permangano, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarità dell'edificio. L'aumento consentito dall'art.124 della L.R. n° 01/05 e s.m.i deve intendersi riferito sia al volume sia alla superficie complessiva dell'edificio. E' da ritenersi ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i valori, sempre che l'incremento di ciascuno resti contenuto entro la misura del 20% fissata dalla legge, e sempre, ovviamente, che tali aumenti siano consentiti dai vigenti strumenti urbanistici.

### **3.4. Contributo in caso di frazionamento**

Qualora si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari, si assoggettano al pagamento del contributo solo le unità derivate. A tal fine si fa presente che l'individuazione dell'unità immobiliare residenziale, corrisponde alla presenza del locale cucina.

### **3.5. Parametri da utilizzare per la determinazione del contributo**

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 120 (*oneri di urbanizzazione*) della L.R. n° 01/05 e s.m.i., i parametri da utilizzare, a seconda delle diverse categorie di attività, sono la “S.U.L.” (Superficie Utile Lorda) e il “Volume di un edificio” così come definiti dall'Appendice 1 Norme Regolamento Urbanistico.

Inoltre ai fini della individuazione della tariffa nel caso in cui la stessa sia scaglionata in relazione all'“If” (Indice di Fabbricabilità), si specifica che per “If” si intende l'indice di fabbricabilità territoriale come definito dall'Appendice 1 Norme Regolamento Urbanistico.

Ai fini dell'a determinazione del contributo di cui all'art. 121 (*costo di costruzione*) della L.R. n° 01/05 e s.m.i., si ricorda che, come stabilito dal D.M. 10.05.1977 n° 801, la superficie complessiva (Sc) a cui si fa riferimento per la determinazione del costo è quella a metro quadrato ed è costituita dalla somma della Superficie utile abitabile e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani di porte e finestre.

Per superficie utile abitabile (Su), si intende invece la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

### **3.6. Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili**

Nei casi di mutamento della destinazione d'uso degli immobili è dovuto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. n° 01/05 e s.m.i., quando l'intervento determina un incremento del carico urbanistico; ossia l'eventuale applicazione degli oneri dovrà tener conto dell'impatto delle nuove funzioni con l'area nella quale si vuol realizzare l'intervento e il pagamento degli oneri dipenderà dal grado di compatibilità delle destinazioni d'uso con le dotazioni dei servizi esistenti.

### **3.6. Immobili e installazioni a carattere speciale (L.R. n° 01/05 e s.m.i., art. 127, c. 9, lett. b)**

Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo per la parte edificata. Il contributo relativo al costo di costruzione si applica, oltre che alla parte edificata, anche alla superficie inedita effettivamente utile allo svolgimento dell'attività, ed è determinato in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia a firma del progettista e/o direttore dei lavori.

I depositi di merci o di materiali a cielo libero sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo per la parte edificata, con riferimento alla tariffa relativa al tipo di attività esercitata. Il contributo relativo al costo di costruzione si applica, oltre che alla parte edificata, anche alla superficie inedita effettivamente utile allo svolgimento dell'attività, ed è determinato in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia a firma del progettista e/o direttore dei lavori.

Salve diverse disposizioni dettate da normative statali o regionali, le installazioni di impianti tecnologici (ripetitori di telefonia cellulare, contenitori di apparecchiature tecniche, etc.) non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo.

Le Associazioni Socio-Culturali e del volontariato sono esenti dal contributo previa sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi dell'art.58.9 del Regolamento Urbanistico vigente.

### **3.7. Annessi sportivi privati**

Per gli annessi sportivi privati coperti sarà calcolato il volume dell'edificio (Appendice 1 al Regolamento Urbanistico) ai fini della determinazione degli oneri concessori, mentre per gli annessi sportivi scoperti, non valutabili in termini volumetrici (tennis, piscine, etc), gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati sulla superficie utile del manufatto applicando l'aliquota prevista per gli insediamenti residenziali. Tale aliquota sarà applicata nella misura di 1/2 in considerazione del fatto che gli edifici residenziali pagano in rapporto al volume e non alla superficie.

Il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato considerando i manufatti sportivi accessori all'abitazione; la superficie utile sarà valutata quindi al 60% procedendo con i criteri del D.M. 10.05.1977 n° 801.

### **3.8 Attività commerciali in zone destinate ad artigianato e piccola industria**

La realizzazione di superfici commerciali all'interno di insediamenti industriali o artigianali, è disciplinato dalle norme contenute nell'art. 48 del Regolamento Urbanistico, e ai fini della determinazione del contributo, si fa riferimento alle tariffe del Commerciale, anche senza la realizzazione di opere.

### **3.9 Condono edilizio**

Per le istanze di sanatoria ex art.31 legge 28/2/1985, n.47 e s.m.i. e art.39 Legge 724/1994 e s.m.i., si applica il contributo in vigore al momento della completezza dell'istanza così come disciplinata dall'art.35 della legge 47/85.

### **3.10 Criteri per la cessione delle aree occorrenti per urbanizzazione secondaria o per la corresponsione del loro valore**

Nei casi in cui gli Strumenti di Piano Regolatore Generale per le zone ed aree soggette a Piani Attuativi di iniziativa privata, non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinarsi ad opere e impianti pubblici o di interesse pubblico, quindi da cedere al Comune, questi non potranno essere inferiori alle quantità di seguito indicate, precisando che in caso di mancata cessione, si provvederà alla monetizzazione:

1) per destinazioni residenziali:

- per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq 18,00 (mq 3,00 per parcheggi e 5,00 per verde pubblico) per ogni abitante insediabile;
- per urbanizzazione secondaria, mq 30 ogni 100 mc di volume realizzato - escludendo dal volume complessivo quello interrato destinato a box, cantine e locali tecnici (autoclave, ascensore, centrale termica e similari);

2) per destinazioni artigianali e/o produttive:

- per urbanizzazione secondaria, 30 mq ogni 100 mq di superficie coperta di ogni piano costituente i singoli fabbricati.

3) per destinazioni commerciali e/o direzionali:

- per urbanizzazione secondaria, 80 mq ogni 100 mq di superficie coperta di ogni piano costituente i singoli fabbricati.

Per gli interventi previsti dai Piani di Recupero la cessione delle aree o la monetizzazione sarà limitata al 50% delle quantità sopraindicate per tutti gli interventi che arrivino fino alla ristrutturazione edilizia così definita dall'art.79 comma 2 lett.d) della Legge Regionale 03/01/2005, n.1 e s.m.i.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, così definiti dall'art.78 comma 1 lett.f, h) della Legge Regionale 03/01/2005, n.1 e s.m.i., si applicheranno le disposizioni previste per i nuovi insediamenti.

In caso di impossibilità a cedere le aree, dovrà essere corrisposto dal concessionario al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia d'inizio attività, una somma pari a € 52,00 al mq maggiorato della rivalutazione annua ISTAT in base agli "Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati", calcolata dalla data di entrata in vigore del presente regolamento (aggiornamento ISTAT a ottobre 2006 – valore 128,2).

La disciplina di cui al presente paragrafo sostituisce le precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale n.72/1992, n.114/1994, n.33/1999, 23/2004 facendo presente che la tariffa sopra indicata è equiparata al prezzo medio di esproprio delle aree così come disciplinato dal D.P.R. 8/6/2001, n.327.