



**Comune di Pavia**  
Provincia di Pavia

*Settore 7 – Urbanistica, Edilizia privata, Patrimonio,  
Ambiente e Verde Pubblico*

# **DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**RE  
CC**

DISCIPLINA CONTRIBUTO  
COSTRUZIONE, ONERI DI  
URBANIZZAZIONE E  
DISCIPLINA DELLE  
MONETIZZAZIONI

Allegato 6)

## Sommario

Articolo 1 - Oggetto.....	3
Articolo 2 - Determinazione del contributo.....	3
Articolo 3 - Procedimento .....	3
Articolo 4 - Tempi e modalità di corresponsione dei contributi dovuti per Permessi di Costruire e SCIA, nonché per mutamento di destinazione d'uso di attività economiche.....	3
Articolo 5 - Determinazione dell'importo della quota commisurata agli oneri di urbanizzazione .....	6
Articolo 6 – Esclusioni, riduzioni, maggiorazioni .....	6
Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso .....	8
Articolo 8 - Interventi residenziali .....	8
Articolo 9 - Interventi non residenziali .....	9
Articolo 10 - Destinazioni miste .....	9
Articolo 11 - Scomputo oneri e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	9
Articolo 12 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	9
Articolo 13 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	10
Articolo 14 - Piani esecutivi convenzionati.....	10
Articolo 15 - Permessi di costruire convenzionati.....	11
Articolo 16 - Edilizia abitativa convenzionata .....	11
Articolo 17 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione .....	11
Articolo 18 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici .....	11
Articolo 19 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti .....	12
Articolo 20 – Recupero dei sottotetti all'uso abitativo.....	12
Articolo 21 – Recupero dei seminterrati .....	12
Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo .....	13
Allegato A) COSTO INTERVENTI NON RESIDENZIALI .....	14

## **Articolo 1 - Oggetto**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione/smaltimento rifiuti nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

## **Articolo 2 - Determinazione del contributo**

1. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività nel caso di scia sia ex art. 22 che ex art. 23 del DPR 380/01 e comunque al momento della formazione del titolo edilizio;

2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o del titolo edilizio, purché completa della documentazione prevista.

3. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

## **Articolo 3 - Procedimento**

1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezziario della Regione Lombardia, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente.

2. All'istanza di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico estimativo delle opere necessario per la determinazione del contributo.

E' sempre fatta salva la possibilità per il comune di richiedere eventuali integrazioni.

3. In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

## **Articolo 4 - Tempi e modalità di corresponsione dei contributi dovuti per Permessi di Costruire e SCIA, nonché per mutamento di destinazione d'uso di attività economiche**

1. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta all'atto della consegna/ritiro del permesso di costruire, per la segnalazione certificata d'inizio attività, soggetta alla corresponsione del contributo per il costo di costruzione, e comunque entro trenta giorni dalla formazione del titolo edilizio.

2. La quota afferente il contributo per il costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero per effetto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è corrisposta all'atto

della consegna/ritiro del permesso di costruire per la segnalazione certificata d'inizio attività, soggetta alla corresponsione del contributo per il costo di costruzione, entro trenta giorni dalla presentazione della stessa, e comunque entro trenta giorni dalla formazione del titolo edilizio.

3. Nel caso di versamento in unica soluzione dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, quota afferente il costo di costruzione/smaltimento rifiuti, monetizzazione delle aree, lo stesso dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

4. Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione/quota per smaltimento rifiuti e quello per la monetizzazione delle aree a servizi - superi il valore di **Euro 5.000,00**, lo stesso potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- **monetizzazione delle aree:** intero importo entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;
- **oneri di urbanizzazione primaria:**
  - 50% dell'importo entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;
  - 25% dell'importo entro 180 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;
  - 25% dell'importo entro 360 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;
- **oneri di urbanizzazione secondaria:**
  - 50% dell'importo entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;
  - 25% dell'importo entro 180 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

- 25% dell'importo entro 360 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;

- **Quota afferente il contributo sul costo di costruzione:**

- 33% dell'importo entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;
- 33% dell'importo entro 180 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;
- 34% dell'importo entro 360 giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;

4. Per data di consegna si intende la data di "avvenuta consegna" della PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata dei destinatari, risultante da pubblici elenchi o comunque accessibili alle pubbliche amministrazioni; la notifica si intende perfezionata nel momento in cui il gestore rende disponibile il documento informatico nella casella di posta elettronica certificata del destinatario, o alla ricezione di ricevuta di avvenuta consegna; per tutti i destinatari sprovvisti di indirizzo di PEC dalla data di notifica con raccomandata postale A/R con ricevuta di ritorno, con la quale viene trasmesso l'avviso di rilascio del Permesso di costruire ovvero dalla data di consegna della PEC della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA;

6. Al fine di qualificare l'offerta delle aziende presenti sul territorio facilitando l'attività di impresa e l'insediamento di nuove imprese, ad esclusione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, qualora l'importo dovuto (contributo di costruzione e/o monetizzazione delle aree a servizi) per l'attivazione superi il valore di **Euro 2.000,00**, lo stesso potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- 25% dell'importo, da versare al momento della presentazione della comunicazione;
- 25% dell'importo da versare entro 180 gg. dalla presentazione comunicazione;
- 25% dell'importo da versare entro 360 gg. dalla presentazione comunicazione;
- 25% dell'importo da versare entro 540 gg. dalla presentazione della comunicazione;

7. La facoltà di rateizzazione comporta la necessità di effettuare il pagamento della prima rata e presentare, contestualmente alla presentazione della SCIA, la fidejussione per garantire il debito residuo calcolato dalla somma delle rimanenti rate, maggiorato degli interessi legali (il tasso di interesse applicato è quello vigente al momento della formazione del titolo edilizio). In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di

costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).

8. Nel caso di rateizzazione, nell'avviso di pagamento del Permesso di costruire saranno indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna, maggiorato degli interessi legali.

9. Nel caso di rateizzazione, il pagamento dei contributi di cui sopra deve essere garantito da garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primaria compagnia operante ai sensi delle vigenti leggi in materia ed in regola con le disposizioni CONSOB o IVASS. La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna.

9. L'importo della garanzia fideiussoria deve essere pari all'importo da rateizzare comprensivo degli interessi legali.

10. Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento dello svincolo formale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo e su richiesta dell'interessato.

11. L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla voltura della garanzia fideiussoria in capo al soggetto subentrante.

12. La Giunta comunale, in caso di comprovate motivazioni eccezionali, potrà con proprio provvedimento espresso e motivato, concedere deroghe sulle rateizzazioni di cui al presente articolo, comunque non superiori ad anni 2 (due).

## **Articolo 5 - Determinazione dell'importo della quota commisurata agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate al presente disciplinare e pubblicate sul sito web del Comune, definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati ogni tre anni in relazione al piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali

## **Articolo 6 – Esclusioni, riduzioni, maggiorazioni**

1. Le ipotesi di riduzione o esonero del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Ai sensi dell'art.43 comma 2-quater della LR 12.2005 e smi, negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del **50%**.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del **60%**.

4. Secondo i disposti e le limitazioni dell'art. 73 bis della LR 12.2005, al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, beneficiano di una riduzione del contributo di costruzione del **50%**.

4. Gli interventi di nuova costruzione definiti dall'art. 27, comma 1, lett. e) L.R. 12/2005 che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (DUSAF comma 2 bis art. 43 L.R. 12/2005) sono assoggettati ad una maggiorazione del **5%** del contributo di costruzione (oneri e costi) da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (art. 43.2 bis L.R.12/2005; DGR.8757/2008).

5. Gli interventi di nuova costruzione comportano altresì una maggiorazione del **30%** del contributo sul costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato, mentre comportano una maggiorazione percentuale del contributo sul costo di costruzione legato al consumo di suolo del **20%** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato e pari al **50%** per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

6. Nel caso di interventi ove sia prevista la realizzazione di trasformazioni del territorio ma non sia prevista la realizzazione di SL (quali ad esempio i campeggi, gli impianti di autolavaggio) gli oneri di urbanizzazione sono commisurati alla quota prevista per le attività produttive (Attività industriale e attività artigianale di produzione di beni) e si calcolano applicandoli alla Superficie del lotto ridotta del **80%**.

7. Nel caso in cui si debba realizzare un deposito a cielo aperto strumentale ad una principale attività produttiva, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, mentre in ipotesi di utilizzo di tale tipo di deposito come ulteriore attività collaterale a quella principale gli oneri devono essere interamente versati nella misura come sopra determinata.

8. Non sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione gli interventi per la realizzazione di orti urbani (privati e pubblici, purché la loro coltivazione fornisca prodotti per il solo uso domestico/famigliare e/o ricreativo e la medesima non costituisca un'attività commerciale o d'impresa).

## **9. Disciplina del contributo di costruzione per la realizzazione di piscine: private e non private**

9.1 Piscina privata: assunto che si definisce "piscina privata" una piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale e priva di potenziale autonoma utilizzazione economica, essa costituisce una pertinenza dell'edificio residenziale e la sua superficie si configura come Superficie accessoria a quella principale; la sua realizzazione pertanto non richiede il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ma è soggetta al solo versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione; quest'ultimo con le modalità di cui al modello D.M. 10 maggio 1977 n. 801, essendo la realizzazione della piscina un elemento per la determinazione della classe dell'edificio;

9.2 Piscine non private: nel caso di realizzazione di piscine (anche ad uso privato) aventi un volume d'invaso superiore al 20% di quello dell'edificio cui accede e che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, assumendo questa una connotazione differente rispetto alla destinazione principale cui essa afferisce, gli oneri di urbanizzazione la sua realizzazione richiede il versamento della quota degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alle attività sportive, con un superficie di riferimento pari al 50% della superficie in pianta della piscina medesima nonché al versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione.

9.3 Esclusioni: sono escluse dall'imposizione contributiva le piscine fuori terra scoperte prefabbricate e per uso stagionale, facilmente smontabili e rimovibili, purchè di dimensione volumetrica d'invaso non eccedente il 20% del volume dell'edificio cui pertinenziano

## **Articolo 7 - Mutamento della destinazione d'uso**

1. Il mutamento della destinazione d'uso comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 e smi.

2. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

4. Si richiamano, le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge Regionale n.12/2005.

5. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter) del DPR 380/2001 (Distretti urbani del commercio), come identificati nel Piano delle Regole, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

## **Articolo 8 - Interventi residenziali**

1. Per gli interventi residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori standard o di opere di urbanizzazione, ed è calcolato sulla base del volume dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda (S.L.p.) per l'altezza convenzionale di metri 3,30.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che

si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del **60%**.

3. Sono considerati interventi residenziali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NTA del Piano delle Regole del PGT.

## **Articolo 9 - Interventi non residenziali**

1. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di SLP complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati, e soppalcati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone; sono esclusi i vani e locali tecnici che ospitano attrezzature ed impianti a servizio esclusivo della sola funzionalità dell'edificio (es. centrali termiche, impianti di condizionamento, ascensori, cavedi, locali contatori, ecc).

2. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti produttivi, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per la nuova costruzione ridotti del sessanta per cento.

## **Articolo 10 - Destinazioni miste**

1. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

2. Nel caso la disciplina urbanistica ammettesse destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla destinazione principale.

## **Articolo 11 - Scomputo oneri e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.

2. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica determinazione del dirigente del Settore 7 – Urbanistica, Edilizia, Patrimonio Ambiente e Verde Pubblico -Servizio Urbanistica, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi articoli, le obbligazioni indicate al precedente comma.

## **Articolo 12 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. 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 nel precedente articolo 4.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
5. Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

### **Articolo 13 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
2. La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del **20%** a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obligato. La polizza fideiussoria, da redigersi sullo base di specifico schema da approvarsi a cura del Dirigente del Settore Urbanistica, dovrà contenere le seguenti clausole: "*Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune.*".

### **Articolo 14 - Piani esecutivi convenzionati**

1. La convenzione dei piani esecutivi di cui all'articolo 46 della LR 12/2005 e s.m.i., definisce la disciplina delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità a scelta dell'Amministrazione comunale di esecuzione diretta a scomputo.
2. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

3. Nell'ipotesi in cui il Piano attuativo preveda la cessione di aree per servizi in misura maggiore rispetto a quella prevista dalle NTA, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere calcolato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, e viceversa.

4. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato secondo quanto previsto nel presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.

5. Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.

6. Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere rilasciate le polizze fideiussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste nel presente disciplinare per le rateizzazioni.

### **Articolo 15 - Permessi di costruire convenzionati**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 14.

### **Articolo 16 - Edilizia abitativa convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17 comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto nel presente disciplinare e secondo quanto previsto in specifici atti regolamentari.

### **Articolo 17 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

1. E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi riguardanti edifici residenziali, per gli edifici con destinazione commerciale, terziario, direttivo, turistico alberghiero-ricettivo ovvero per gli interventi riguardanti impianti sportivi e ricreativi a scopo di lucro.

### **Articolo 18 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici**

1. Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata

2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale il costo di costruzione è adeguato annualmente dal Comune con provvedimento dirigenziale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

3. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero-ricettivo, sanitario, sportivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione come stabilito nell'allegato A) e secondo le seguenti quote percentuali:

<b>Tipologia</b>	<b>Quota percentuale</b>
edifici commerciali di nuova realizzazione:	<b>5%</b> per i primi 1000,00 mq di S.L
edifici commerciali di nuova realizzazione:	<b>10%</b> per la S.L. eccedente i 1.000,00 mq

edifici per attività terziarie/direzionali	8% per l'intera SL
edifici per il commercio a distanza (e-commerce):	5% per l'intera SL
impianti sportivi e ricreativi	5% rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento
attività sanitarie non di interesse generale, (poliambulatori, RSA, RSD,...)	2% per l'intera SL
edifici turistico, ricettivi, alberghieri (Studentati non di interesse generale):	8% per l'intera SL

4. Negli edifici con destinazioni miste il contributo deve determinarsi applicando i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

### **Articolo 19 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni. Una volta determinata la classe dell'edificio (e la relativa %) mediante la compilazione del modello di cui alla DGR 5/53844 del 1994, il contributo ad esso commisurato verrà calcolato applicando le quote percentuali per la nuova costruzione.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, il contributo sul costo di costruzione è determinato nella misura del 5% del costo reale d'intervento documentato mediante computo metrico estimativo.

### **Articolo 20 – Recupero dei sottotetti all'uso abitativo**

1. La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 63 e ss della LR 12/2005 e s.m.i.

2. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe di cui al presente disciplinare per le opere di ristrutturazione edilizia.

3. Nessuna maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è dovuta in caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

### **Articolo 21 – Recupero dei seminterrati**

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.

2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.

3. Il recupero dei vani o locali seminterrati effettuato senza l'esecuzione di opere edilizie è soggetto a comunicazione ai sensi dell'art. 52, comma 2 della LR 12/2005 s.m.i. e comporta 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.

4. Il recupero dei vani o locali seminterrati effettuato con l'esecuzione di opere edilizie comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, riferito alla volumetria o alla superficie lorda recuperata, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza con le tariffe di cui al presente disciplinare per le opere di ristrutturazione edilizia, nonché alla quota del costo di costruzione determinato in relazione all'intero intervento calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 19.

5. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente (es. nuova UIU), sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT) per la specifica destinazione. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione secondo le tariffe vigenti di cui all'allegato E al presente Disciplinare.

6. Gli interventi di recupero fino a 100 mq. di SL, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.

7. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

## **Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo**

1. Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al precedente comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

2. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

## **Allegato A) COSTO INTERVENTI NON RESIDENZIALI**

(desunto da Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Prezzi Tipologie Edilizie 2019)

A) edifici commerciali di nuova realizzazione:

A.1) vicinato e Somministrazione di alimenti e bevande: **1.100,00 €/mq di SL**

A.2) MSV e GSV nonché Centri commerciali **1.300,00 €/mq di SL**

B) edifici per attività terziarie/direzionali/sanitarie: **1.350,00 €/mq di SL**

C) edifici per il commercio a distanza (e-commerce): **1.010,00 €/mq di SL**

C) edifici per il commercio all'ingrosso: **1.010,00 €/mq di SL**

D) edifici a destinazione turistico, alberghiero, ricettivo: **1.075,00 €/mq di SL**

E) residenze per anziani, studentati e similari: **1.200,00 €/mq di SL**

F) edificio multisala: **10.400,00 €/a posto a sedere**