

# **REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE MONETIZZAZIONI**

## **INDICE**

**ARTICOLO 1 – OGGETTO**

**ARTICOLO 2 - DETERMINAZIONE TEMPORALE DEL CONTRIBUTO**

**ARTICOLO 3 – PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

3.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.2 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

3.3 INTERVENTI PERTINENZIALI

3.4 AVVERTENZE

3.5 MODALITA' DI COMUNICAZIONE

**ARTICOLO 4 - CORRESPONSIONE: TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

4.1 CORRESPONSIONE: TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO, RATEIZZAZIONE

4.2 SCADENZE

4.3 SANZIONI E INTERESSI PER IL RITARDO/ OMESSO SUL PAGAMENTO DELLE  
RATE

**ARTICOLO 5 - APPLICAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL  
FONDO PER LE AREE VERDI**

**ARTICOLO 6 - APPLICAZIONE DELLA RIDUZIONE PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE  
URBANA**

**ARTICOLO 7 - APPLICAZIONE DELLE MAGGIORAZIONI PER INTERVENTI CON CONSUMO  
DI SUOLO**

**ARTICOLO 8 – SCOMPUTO ONERI**

8.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI  
URBANISTICI

8.2 PROGETTAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI O A SCOMPUTO NEGOZIAZIONE

8.3 SERVIZI QUALITATIVI E/O AGGIUNTIVI

8.4 GARANZIE

8.5 COLLAUDO

**ARTICOLO 9 – MONETIZZAZIONI**

9.1 LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

9.2 VALUTAZIONE PREVENTIVA

9.3 DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

**ARTICOLO 10 – SANZIONI PER MANCATA O RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA  
RICHIESTA DI AGIBILITÀ**

**ARTICOLO 11 – ENTRATA IN VIGORE**

## **Articolo 1 - Oggetto**

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. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

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

- a. nuova edificazione
- b. ampliamento
- c. demolizione con ricostruzione
- d. sostituzione edilizia
- e. ristrutturazione edilizia pesante
- f. ristrutturazione urbanistica
- h. mutamento della destinazione d'uso.

Dà luogo al mutamento della destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento che lo accompagna e dall'esistenza stessa di un intervento edilizio, il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali (come definite dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 e s.m.i) :

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

Per l'identificazione delle **destinazioni d'uso** si rinvia a quanto previsto dalla vigente normativa **tecnica del PDR.**

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

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 è determinato con riferimento alla data di emanazione del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della SCIA, nonché alla data di presentazione della comunicazione di mutamento di destinazione d'uso.

Le varianti ai titoli edilizi rilasciati con aumento della volumetria reale oppure della superficie reale (per interventi non residenziali) ovvero i mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione del contributo relativo all'intera opera assentita, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

## Articolo 3 – Procedimento per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione

### 3.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione vengono determinati moltiplicando il volume o la superficie in progetto per l'importo unitario degli oneri riferito alla destinazione d'uso ed all'ambito urbanistico specifico.

Il volume e la superficie sono definiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

Vengono esclusi dal computo suddetto le autorimesse a norma dell'art. 69 della L.R. 12/2005 e smi.

I locali interrati o parzialmente interrati destinati a locale di sgombero, cantina, tavernetta e i locali accessori in genere, dotati dei requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo, anche qualora non costituiscano volume urbanistico, sono soggetti alla corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione nella misura del 100%. Nel caso di locali lavanderia o bagno situati in locali interrati o semi-interrati si dovranno conteggiare anche i volumi dei disimpegni, dei locali e dei percorsi in genere per raggiungere gli stessi.

Per le ristrutturazioni con cambio d'uso e ampliamento sono dovuti gli oneri per tutto il volume oggetto di intervento nella misura corrispondente alla nuova destinazione funzionale applicando le tariffe per nuove costruzioni.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione della demolizione e ricostruzione in quanto equiparata alla nuova costruzione, il contributo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, pertanto il progetto deve essere accompagnato dal computo metrico estimativo delle opere e dalla tabella ministeriale nella quale dovranno essere inseriti tutti gli elementi di superficie al fine di determinarne la classe.

Gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati ai sensi dell'art. 44 comma 8 lettera b) della legge regionale n. 12/2005 – (mc da utilizzare per il calcolo = computo metrico diviso il costo base unitario moltiplicato per 4), mentre sulla base della classe determinata si calcolerà il costo di costruzione applicando al computo metrico estimativo la percentuale prevista dalla tabella ministeriale per gli edifici esistenti.

(N.B. Sulla base dell'art. 44 comma 9 della legge regionale n. 12/2005, il soggetto che promuove l'intervento, può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale interessata dall'intervento. In tal caso si calcolerà la SLP ed il relativo volume come da Normativa Tecnica del PGT).

Esempio:

Computo metrico estimativo pari a Euro 145.000 – Classe edificio 3 – Percentuale da applicare= 5% - ambito VA

Oneri di urbanizzazione primaria = Euro  $145.000/410,27 \times 4 = mc. 1.413,70 \times (2,91 \times 0,40) =$  Euro 1.645,55

Oneri di urbanizzazione secondaria = Euro  $145.000/410,27 \times 4 = mc. 1.413,70 \times (5,82 \times 0,4) =$  Euro 3.291,09

Costo costruzione = Euro  $145.000 \times 5\% =$  Euro 7.250,00

### 3.2 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo sul Costo di Costruzione per i **nuovi fabbricati**, per tutti gli interventi assoggettati a PR, PII, PA ed altri strumenti attuativi, e per gli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, viene determinato sulla base del Modello allegato al DM 10/1977.

Sono intese come Superfici Utili Residenziali quelle relative a cucina, soggiorno, camere da letto, studio, bagno, lavanderia e disimpegni quando necessari per accedere all'unità abitativa.

Saranno computate come Superfici Non Residenziali le superfici di tutti i locali accessori (cantine, locali di sgombero, locali caldaia, etc..) aventi altezza interna maggiore o uguale a metri 2,00, nonché dei sottotetti accessibili mediante scala fissa di qualsiasi tipo, per la quota parte avente altezza superiore a metri 1,00.

Nel caso di lavanderie o bagni situati in locali interrati o semi-interrati e in sottotetti accessibili si dovranno conteggiare come Superfici Utili Residenziali, oltre ai locali stessi, quelle dei disimpegni e dei percorsi per raggiungerli.

Nel caso di interventi di **ristrutturazione** il calcolo del costo di costruzione è determinato applicando al costo delle opere da eseguire risultante da computo metrico estimativo la % risultante dalla tabella allegata al DM 10/1977 per l'opera in progetto nel rispetto dei limiti indicati dall'art. 48 c. 6 della L.R. 12/2005 e smi.

I prezzi da utilizzare per il computo metrico, sono quelli riportati nel listino della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Milano o di Como di più recente pubblicazione.

Nel caso di **ampliamenti** occorrerà determinare la classe del fabbricato in progetto ed applicare il costo così determinato e la relativa percentuale di contributo alla superficie oggetto di ampliamento utilizzando le percentuali relative ai nuovi edifici.

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione sarà determinato sommando tra loro le quote dovute per la ristrutturazione e quella derivante dall'ampliamento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione per la parte di ampliamento, mentre per la parte oggetto di ristrutturazione si utilizzano le medesime modalità previste per la ristrutturazione edilizia. Nel computo metrico delle opere di ristrutturazione possono essere esclusi i costi delle opere necessarie alla congiunzione tra la parte ristrutturata e quella in ampliamento.

Per interventi che riguardano edifici industriali o artigianali, il costo di costruzione è sostituito dall'onere " Smaltimento Rifiuti", ed è calcolato utilizzando la stessa superficie lorda di pavimento utilizzata per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Nel caso il progetto preveda anche la realizzazione di superfici a destinazione residenziale, il contributo di costruzione sarà calcolato

sommando al contributo per la destinazione produttiva, il contributo per la destinazione residenziale applicando le tariffe dell'ambito AU.

Le zone uffici- direzionali connesse all'attività produttiva e i cosiddetti "spacci aziendali" sono assoggettati al pagamento degli oneri relativi all'attività produttiva con esclusione di altri contributi.

Qualora in un intervento di nuova costruzione le superfici con destinazioni terziario/commerciali siano uguali o inferiori al 25% della superficie utile abitabile, il costo di costruzione viene determinato utilizzando la tabella allegata al DM 10/1977.

Diversamente il costo di costruzione sarà dato dalla somma del costo di costruzione relativo alla parte residenziale, calcolato sulla base della tabella ministeriale, e dall'importo della porzione terziario/commerciale, determinato applicando il 10% sul computo metrico estimativo che dovrà essere redatto tenendo conto delle sole opere relative alle superfici terziario/commerciali e della quota percentuale delle parti comuni.

### **3.3 INTERVENTI PERTINENZIALI**

Non è soggetta al pagamento di alcun contributo di costruzione la realizzazione di manufatti pertinenziali di superficie pari o inferiore a mq 8 non necessitanti di titolo abilitativo a norma del vigente Regolamento Edilizio (qualora rispettino le caratteristiche indicate dallo stesso Regolamento).

I manufatti pertinenziali di superficie eccedente gli 8 mq sono soggetti a titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in misura pari al volume geometrico moltiplicato per gli importi unitari per le nuove costruzioni riferiti all'ambito urbanistico di pertinenza ad al pagamento del costo di costruzione in misura pari ad una % del costo di produzione dell'accessorio. La suddetta % è determinata sulla scorta della scheda allegata al DM 10/1977 per edifici esistenti.

E' soggetta al pagamento del solo contributo di costruzione la realizzazione di piscine (escluse quelle smontabili). Il contributo è determinato applicando al computo metrico estimativo (redatto sulla scorta del Prezziario CCIAA di Milano o Como di più recente pubblicazione) del movimento terra, incluso lo smaltimento del materiale di risulta, e della realizzazione della vasca (esclusi gli impianti e le finiture circostanti la piscina) la percentuale, per edifici esistenti, determinata a mezzo della scheda del DM 10/1977 per il fabbricato principale.

### **3.4 AVVERTENZE**

La firma del progettista ed il timbro professionale riportati in calce al computo metrico dell'intervento, costituiscono dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizie ed impiantistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato nonché asseverazione che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

La mancanza della firma e/o del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

### **3.5 MODALITA' DI COMUNICAZIONE**

Il contributo di costruzione, nel caso di permesso di costruire, viene determinato dal Comune e comunicato, a mezzo lettera raccomandata a/r o via pec, ai soggetti interessati.

La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione e la rateizzazione dei medesimi nel caso di importi superiori al limite stabilito, nonché i tempi e le modalità di versamento.

#### **Articolo 4 – Modalità di pagamento**

##### **4.1 CORRESPONSIONE: TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO, RATEIZZAZIONE**

Il pagamento del contributo di costruzione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta nel caso di PDC o di comunicazione di cambio di destinazione d'uso ed entro 30 giorni dal deposito nel caso di SCIA tramite accredito presso la tesoreria comunale.

Qualora l'importo dovuto superi il valore di € 5.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in tre rate pari rispettivamente al 50%, 25% e 25% del totale dovuto. La prima rata deve essere versata entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento in caso di PDC o dalla presentazione della SCIA, la seconda entro un anno dal rilascio del PDC o dalla presentazione della SCIA, la terza entro ventiquattro mesi e comunque non oltre la data di comunicazione di fine lavori se antecedente ai ventiquattro mesi.

Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa a prima richiesta rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria 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'articolo 1944 C.c. e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo della seconda e terza rata, incrementato del 10% ed ulteriormente maggiorato degli interessi legali decorrenti dalla data di rateizzazione sino alla scadenza dell'ultima rata. Il tasso di interesse legale utilizzato per la determinazione dell'importo della fidejussione è quello vigente nel momento di determinazione delle rate.

Sulle singole rate, all'atto del pagamento, dovranno essere applicati gli interessi legali calcolati (a cura del titolare della pratica edilizia) fra il momento del rilascio del permesso di costruire (o della presentazione della SCIA) e il momento della corresponsione delle rate medesime.

Si fa presente che il tasso di interesse legale aggiornato da applicare alle suddette rate è anche reperibile sui seguenti siti internet:

[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

[www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali](http://www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali).

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto all'atto del pagamento delle singole rate.

Se il permesso di costruire è rilasciato "in sanatoria" per opere abusivamente realizzate il contributo non può essere rateizzato e deve essere corrisposto in un'unica soluzione prima dell'emanazione del permesso di costruire.

#### 4.2 SCADENZE

Nel permesso di costruire verranno indicate le scadenze e l'importo di ciascuna rata, pertanto non sarà dovuta alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'ufficio tecnico al fine di rammentare, al titolare del permesso di costruire o SCIA, l'approssimarsi della data di scadenza dei versamenti o dei ritardi nei versamenti stessi.

#### 4.3 SANZIONI E INTERESSI PER IL RITARDO/ OMESSO SUL PAGAMENTO DELLE RATE

Il mancato versamento degli importi dovuti entro le suddette scadenze non interrompe il decorso del termine di inizio lavori, così come stabilito dall'art. 23 del DPR 380/01 e s.m.i., ma determina, automaticamente, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 c. 2 del DPR 380/01 medesimo e di seguito riassunte:

- 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.
- (N.B. Le misure di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili tra loro.)

In caso di mancato pagamento entro i termini di cui alla precedente lettera c) trovano attuazione le procedure previste dalla vigente normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate spettanti allo Stato e agli altri Enti Pubblici.

Il Comune attiverà l'escussione della fidejussione ad avvenuto accertamento della mancata corresponsione di ogni rata. Gli interessi verranno determinati a far data dalla scadenza della rata sino al momento del pagamento della stessa anche a cura del fidejussore.

#### Articolo 5 - Applicazione della maggiorazione per la costituzione del fondo per le aree verdi

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi sottraggano superfici agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art. 43.2bis della Legge Regionale 12/2005, il contributo di costruzione (oneri+costo) **viene incrementato del 5%** per generare risorse da destinare ad interventi di forestazione o comunque di potenziamento della rete ecologica e di incremento della naturalità. L'importo così determinato non potrà essere oggetto di rateizzazione.

#### Articolo 6 - Applicazione della riduzione per interventi di rigenerazione urbana

In applicazione del principio di cui all'art. 10 c.1bis della L.R. 12/05 (come modificato dalla L.R. 31/14), al fine di incentivare gli interventi di **rigenerazione urbana**, gli interventi definibili come **ristrutturazione urbanistica** ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 **assoggettati a pianificazione attuativa** o pratica edilizia convenzionata secondo le norme e previsioni di P.G.T., **in particolare quelli compresi in Ambiti di Trasformazione e/o quelli attuati tramite Programmi Integrati di Intervento**, che interessino parti del tessuto urbano consolidato **già edificate e da riedificare**, sono soggetti alla **riduzione del 20%** degli oneri tabellari ordinariamente dovuti.

Tale riduzione si applica **ai soli interventi edilizi ricadenti nelle parti già edificate dei medesimi ambiti**, mentre se all'interno di un comparto attuativo vi sono anche parti della superficie territoriale che non sono mai state urbanizzate o edificate, a queste ultime l'agevolazione non viene applicata.

## **Articolo 7 - Applicazione delle maggiorazioni per interventi con consumo di suolo**

In applicazione del principio di cui all'art. 5 c.10 della L.R. 31/14, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno o all'esterno del tessuto urbano consolidato, è previsto l'incremento del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come segue:

- a) in misura pari al **trenta per cento** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto **non ricompresi nel tessuto urbano consolidato**;
- b) in misura pari al **cinque per cento**, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto **all'interno del tessuto urbano consolidato**.

Gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.

I suddetti importi possono essere oggetto di rateizzazione unitamente al contributo di costruzione.

## **Articolo 8 – Scomputo oneri**

### **8.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI URBANISTICI**

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.

Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta dei lavori, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo o il pdc assistito che non potrà essere inferiore agli importi determinati applicando le tariffe vigenti.

La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere, dovrà avvenire nella fase di istruttoria di formazione del piano attuativo o del permesso di costruire e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia opere pubbliche.

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso.

Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dovrà essere corrisposta la differenza.

### **8.2 PROGETTAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI O A SCOMPUTO NEGOZIAZIONE**

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, che consente la realizzazione della opere di urbanizzazione a cura dell'operatore/attuatore a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione e/o degli importi di negoziazione dovuti, si precisa che tale facoltà implica il rispetto del D.Lgs 50/2016 s.m.i. (Codice dei Contratti) soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere.

Tutti i costi di progettazione, direzione dei lavori, oneri fiscali (I.V.A. etc) e di collaudo connessi all'intervento restano a totale carico dell'operatore e quindi esclusi dallo scomputo.



Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto a presentare un progetto definitivo/esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche accompagnato da un computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del più recente listino della camera di commercio industria artigianato e agricoltura della Provincia di Milano o di Como. L'importo dei lavori dovrà essere oggetto di un ribasso del 15%. Qualora l'opera presentata venga ritenuta dall'ente conveniente per l'interesse pubblico e meritevole di approvazione, il progetto potrà essere validato, con costi a carico dell'interessato, da idonea società di certificazione dei progetti individuata dall'ente.

In coerenza con la programmazione delle opere e dei lavori pubblici previsti dal Comune, o in aggiunta a questa, può essere proposto ai privati, in alternativa al versamento totale o parziale dei contributi urbanistici, l'esecuzione di opere, anche di manutenzione o riqualificazione di aree o immobili di proprietà comunale, mediante lo scomputo totale o parziale degli importi dovuti. In caso di adesione del privato alla proposta dell'Ente i contenuti preliminari delle opere saranno sempre definiti dal Comune, mentre l'onere di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, nonché di individuazione della ditta esecutrice e le modalità di esecuzione dei lavori oltre ad ulteriori obblighi derivati a carico dell'operatore saranno oggetto di precisazione nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

### **8.3 SERVIZI QUALITATIVI E/O AGGIUNTIVI**

Nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento è sempre ammessa la realizzazione a cura degli interessati di "servizi qualitativi e/o aggiuntivi" ritenuti dall'Ente necessari e prioritari. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione ad individuare i contenuti specifici e utili per l'attuazione degli interventi previsti, nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### **8.4 GARANZIE**

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ai lavori previsti (come risultante da computo metrico estimativo senza alcuna applicazione di sconti), oltre iva nella misura di Legge e con una maggiorazione del 10% atta a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo deve comunque indicare:

- Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico e contabile durante la loro realizzazione;
- I termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi prefissati in un crono-programma con la previsione di eventuali penali per il ritardo di consegna.

### **8.5 COLLAUDO**

La garanzia sarà svincolata o ridotta dall'Ente solo a seguito di positivo collaudo da eseguirsi, per opere funzionalmente complete, con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo e indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

## **Articolo 9 – Monetizzazioni**

### **9.1 LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD**

Negli interventi subordinati a convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo, in relazione alla dotazione minima di aree standard da cedere prevista dal vigente strumento urbanistico o dal Piano dei Servizi, qualora l'acquisizione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la

convenzione urbanistica può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione la corresponsione di una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione totale o parziale delle dotazioni territoriali.

## **9.2 VALUTAZIONE PREVENTIVA**

Per un corretto utilizzo dell'istituto della monetizzazione occorre motivare la non opportunità della cessione delle aree standard in base ai criteri di:

1- Estensione

2- Conformazione dimostrando la sussistenza almeno una delle seguenti condizioni:

- la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto rende di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica e quindi non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo urbanistico con l'inserimento nel contesto circostante;
- l'area di possibile cessione è compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze di impianti tecnologici o fasce di rispetto che ne limitano il pieno utilizzo.
- La cessione è qualitativamente insufficiente, cioè non è possibile ricavare un'area che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, non è possibile renderla effettivamente passante.

3- Localizzazione:

- l'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo in funzione della localizzazione rapportando alla necessità di rispettare una razionale morfologia urbana, la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

## **9.3 DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE**

La determinazione del valore di monetizzazione è posto in relazione al vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard con valori non inferiori a quelli di mercato. La determinazione del valore di monetizzazione deve quindi essere determinato in relazione ai seguenti criteri:

- Utilità economica dell'operatore:

i piani urbanistici assegnano l'edificabilità delle aree attraverso specifici indici urbanistici o con l'assegnazione di una quantità già definita di volume o slp. Il vantaggio economico dell'operatore è quindi riconducibile alla disponibilità di una maggiore area di pertinenza e la possibilità di conseguire una migliore impostazione planivolumetrica oppure in una maggiore volumetria edificabile.

- Costo di acquisizione delle aree a standard:

tale criterio deve trovare un riferimento certo nel valore delle aree interne al piano attuativo, che non sono state cedute, attraverso l'equiparazione con il corrispettivo dovuto per la acquisizione con valori corrispondenti o superiori al valore di espropriazione, di analoghi beni posti nell'intorno.

L'accertamento del congruo valore di monetizzazione deve pertanto tener conto sia delle zone urbanistiche che del contesto urbano in cui è collocato l'intervento oltre al tipo di definizione planivolumetrica conseguente alla monetizzazione.

Si ritiene utile individuare un valore di riferimento pari ad € 100,00/mq, che potrà essere modificato effettuando valutazioni specifiche in relazione alle caratteristiche dell'intervento (dimensione area, indice urbanistico definitivo, etc.) .

### **Articolo 10 – Sanzioni per mancata o ritardata presentazione della richiesta di agibilità**

La mancata presentazione della domanda onde ottenere l'agibilità dell'immobile nel termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro ai sensi dell'Art. 24, comma 3 e Art. 25, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Vista la necessità di favorire il rispetto dei termini previsti dalla normativa di riferimento in ordine al corretto uso degli edifici e alla sussistenza delle loro condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, nelle ipotesi di mancata presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità si stabilisce che la sanzione venga determinata con riferimento ai giorni intercorrenti tra la data di fine lavori e l'accertamento d'ufficio da cui risulti l'inadempienza.

Qualora non sia possibile risalire alla data della fine lavori, si assumerà come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).

#### **PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA OLTRE I TERMINI OD OLTRE LA SCADENZA DEL TITOLO ABILITATIVO SANZIONE AMMINISTRATIVA**

Fino 60° giorno **77,00** Euro

Dal 61° al 120° giorno **140,00** Euro

Dal 121° al 180° giorno **205,00** Euro

Dal 181° al 240° giorno **270,00** Euro

Dal 240° al 300° giorno **335,00** Euro

Dal 300° al 365° giorno **400,00** Euro

Oltre un anno **464,00** Euro

Gli importo delle monetizzazioni non possono essere rateizzati.

### **Articolo 11 – Entrata in vigore**

Le norme contenute nel presente regolamento entrano in vigore all'atto dell'esecutività della delibera di approvazione.