



Comune di Cascina
Provincia di Pisa



REGOLAMENTO
per la disciplina del
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

INDICE

Capo I – NORME GENERALI

Art.1 – Oggetto del regolamento	Pag.4
Art.2 – Contributo di costruzione	Pag.4

Capo II – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art.3 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione	Pag.4
Art.4 – Consistenza degli interventi soggetti a contributo	Pag.5
Art.5 – Interventi determinanti incremento dei carichi urbanistici.....	Pag.5
Art.6 – Oneri di urbanizzazione per opere o impianti non destinati alla residenza	Pag.6
Art.7 – Tariffe degli oneri di urbanizzazione.....	Pag.6
Art.8 – Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione	Pag.7
Art.9 – Reti di distribuzione	Pag.7

Capo III – COSTO DI COSTRUZIONE

Art.10 – Quota commisurata al costo di costruzione	Pag.7
Art.11 – Aggiornamento del costo di costruzione	Pag.7
Art.12 – Costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti.....	Pag.8
Art.13 – Costo di costruzione di opere o impianti non destinati alla residenza	Pag.8

Capo IV – INTERVENTI CONVENZIONATI

Art.14 – Edilizia convenzionata.....	Pag.8
Art.15 – Interventi in zona P.I.P.	Pag.9
Art.16 – Interventi in zona di espansione	Pag.9

Capo V – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art.17 – Onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili	Pag.9
Art.18 – Determinazione del contributo per il mutamento di destinazione d'uso.....	Pag.9
Art.19 – Mutamento di destinazione d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza ...	Pag.10

Capo VI – CONTRIBUTI NON DISCIPLINATI DA DISPOSIZIONI DI LEGGE

Art.20 – Regolamentazione di competenza comunale.....	Pag.10
Art.21 – Contributo per gli interventi in zona agricola	Pag.10
Art.22 – Interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola	Pag.10
Art.23 – Ambito di applicazione per il mutamento della destinazione d'uso agricola	Pag.11
Art.24 – Interventi destinati ad attività sportiva	Pag.11
Art.25 – Interventi di trasformazione del suolo inedificato.....	Pag.11
Art.26 – Monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici	Pag.11

Capo VII – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Art.27 – Modalità di versamento per il permesso di costruire.....	Pag.12
Art.28 – Modalità di versamento del contributo relativo alla SCIA o CILA	Pag.12
Art.29 – Rateizzazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni degli standards...	Pag.12
Art.30 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	Pag.13
Art.31 – Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo e delle monetizzazioni	Pag.13
Art.32 – Restituzione del contributo e delle monetizzazioni.....	Pag.13

Capo VIII – CASI DI GRATUITÀ

Art.33 – Interventi non soggetti a contributo.....	Pag.14
--	--------

Capo IX – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Art.34 – Determinazione del contributo per la sanatoria.....	Pag.14
Art.35 – Versamento del contributo per la sanatoria.....	Pag.15

Capo X – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.36 – Contributo per l'ultimazione dei lavori	Pag.15
Art.37 – Norme transitorie	Pag.15

Capo I – Norme Generali

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo relativo agli interventi edilizi ed ai mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni contenute nel DPR 6 giugno 2001, n.380, nella legge regionale 10 novembre 2014 n.65, e delle altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Esso stabilisce i criteri di determinazione e le modalità di corresponsione del contributo, nonché i casi di gratuità e le sanzioni per il ritardato o omesso pagamento.

Art. 2 - Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione (C) è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (ou) nonché al costo di costruzione (cc).

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione + contributo costo costruzione

$$C = ou + cc$$

2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui al precedente comma secondo le modalità indicate nel presente regolamento.
3. La SCIA comporta la corresponsione del contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:
 - a) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b) della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
 - b) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) ed e) della legge regionale 10 novembre 2014 n.65;
 - c) interventi di cui all'art.134, comma 2 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65;
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.136 comma 2 lett.a), e gli interventi di restauro di cui all'art.136, comma 2, lett. a bis) della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, ove comportanti aumento della superficie utile degli immobili, nonché i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici, comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.
5. Il contributo di cui al comma 1, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 37, è calcolato dal comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire; nel caso di SCIA o CILA è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

CAPO II - Oneri di urbanizzazione

Art.3 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. La parte del contributo di costruzione commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione (ou) è determinata moltiplicando la consistenza dell'intervento soggetta a contributo per le tariffe comunali degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della relativa destinazione.
2. La consistenza degli interventi soggetta al contributo di costruzione è riferita:
 - a) fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera b), alla volumetria dell'intervento ed è espressa in metri cubi, per le destinazioni residenziale, turistica, commerciale e direzionale: il volume (V) soggetto a contributo è quello definito dall'art.23 regolamento regionale 64/R/2013;
 - b) limitatamente agli interventi con destinazione commerciale e direzionale, diversi dalla nuova edificazione e dalla ristrutturazione urbanistica, alla volumetria dell'intervento ed è espressa in metri cubi: il volume soggetto a contributo è costituito dal volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) definito dall'art.24 comma 2 del regolamento regionale 64/R/2013, qualora inferiore al Volume di cui al precedente punto a);

- c) alla superficie dell'intervento ed è espressa in metri quadrati, per gli interventi con destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso: la superficie soggetta a contributo corrisponde alla Superficie utile lorda (Sul) di cui all'art.10 del regolamento regionale 64/R/2013;

Art.4 - Consistenza degli interventi soggetti al contributo

1. Gli oneri di urbanizzazione (ou) sono dovuti in relazione agli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono altresì dovuti per gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al precedente comma 1 e per i mutamenti di destinazione di uso, che determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - a. aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal regolamento regionale 64/R/2013;
 - b. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili ;
 - c. aumento del numero delle unità immobiliari, fermo restando quanto previsto dall'art.2 comma 3;
3. Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza degli stessi soggetta agli oneri di urbanizzazione, nel rispetto dei criteri di cui al precedente articolo 3 e di quanto previsto dal successivo comma 4, è costituita:
 - per interventi di nuova edificazione e per gli ampliamenti degli edifici esistenti: dal nuovo volume soggetto a contributo (V) o dalla nuova superficie soggetta a contributo (Sul);
 - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica dal volume soggetto a contributo (V) o dalla superficie soggetta a contributo (Sul) degli edifici realizzati;
 - per interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ripristino di edifici crollati o demoliti e di sostituzione edilizia: dal volume soggetto a contributo (V o Vvui) o dalla superficie soggetta a contributo (Sul) interessati dall'intervento determinante un incremento dei carichi urbanistici ai sensi del primo comma;
 - per gli interventi di cui all'art.136 comma 2 lett. a) e a bis) della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 dal volume soggetto a contributo (V o Vvui) o dalla superficie soggetta a contributo (Sul) interessati dall'intervento determinanti un incremento dei carichi urbanistici ai sensi del primo comma;
 - per interventi di cui all'art.134 comma 1 lettere d) ed e) della legge regionale 10 novembre 2014 n.65: dalla superficie oggetto di trasformazione permanente del suolo inedificato nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.25.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo è considerato ampliamento qualsiasi intervento definito come tale dalle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico vigente.

Art.5 - Interventi determinanti incrementi dei carichi urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo precedente, la consistenza dell'intervento soggetta a contributo, è determinata con le modalità stabilite del presente articolo.
2. Nel caso di interventi comportanti aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, il volume soggetto a contributo (V o Vvui) o la superficie soggetta a contributo (Sul) sono quelli afferenti all'aumento della superficie utile abitabile o agibile degli edifici (Sua). Costituisce incremento dei carichi urbanistici ai sensi del presente articolo la trasformazione di superficie non residenziale o accessoria (Snr) in superficie utile abitabile o agibile (Sua).
3. Nel caso di interventi comportanti il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, il volume soggetto a contributo (V o Vvui) o la superficie soggetta a contributo (Sul) sono quelli destinati ad un uso comportante un maggiore carico urbanistico rispetto a quello originario. Ai fini dell'applicazione del presente articolo:
 - a) le destinazioni d'uso, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera b), sono elencate nel seguente ordine, crescente in base al carico urbanistico che le stesse comportano:
 1. industriale e artigianale, agricola e funzioni connesse;

2. commerciale all'ingrosso e depositi;
3. turistico ricettiva, direzionale, commerciale;
4. residenziale;

b) il mutamento dell'originaria destinazione residenziale determina comunque incremento di carico urbanistico e comporta la maggiorazione del 50% della tariffa di riferimento della nuova destinazione.

4. Nel caso di interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, il volume soggetto a contributo (V o Vvui) o la superficie soggetta a contributo (Sul) sono quelli delle unità immobiliari derivate, intendendo per esse quelle risultanti dalla differenza tra il numero delle unità immobiliari in progetto e quello preesistente.

Art.6 – Oneri di urbanizzazione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con atto del comune in base a parametri che la Regione definisce in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente articolo 3.

3. La realizzazione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, qualora consentita dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione in misura corrispondente a quella prevista per la destinazione dell'unità immobiliare di cui fa parte.

Art.7 – Tariffe degli oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione è determinata, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 e successive modificazioni ed integrazioni, per le diverse parti del territorio comunale, in relazione alle seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- residenziale;
- artigianale e industriale;
- turistica, commerciale e direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi

2. Le tariffe relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal Comune sulla base delle tabelle parametriche di cui all'art.191 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65; in tale determinazione il Comune tiene conto degli effetti urbanistici ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel Comune ed i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali;
- tipologie degli interventi di recupero;
- destinazioni d'uso;
- stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria è ridotta in misura crescente a seconda dei requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità dei nuovi edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalla normativa di riferimento in una misura non inferiore al 20 per cento e non superiore al 70 per cento. I criteri con cui applicare tale riduzione sono stabiliti con deliberazione della Giunta Regionale ai sensi dell'art.191 comma 14 della L.R.65/2014.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è altresì ridotta nei casi previsti dal regolamento urbanistico comunale, nei modi e secondo le procedure ivi disciplinate.

Art.8 - Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione

1. Le tariffe di cui al secondo comma del precedente articolo 7 sono variate in conseguenza degli aggiornamenti delle tabelle parametriche, effettuati dalla Giunta regionale ogni cinque anni secondo quanto previsto dall'art.184, comma 6, della legge regionale 10 novembre 2014, n.65.
2. Fino agli aggiornamenti di cui al comma precedente, alle tariffe determinate dal Comune si applicano annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'ISTAT.
3. Gli aggiornamenti di cui ai precedenti commi del presente articolo si applicano senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al primo gennaio dell'anno seguente.

Art.9 - Reti di distribuzione

1. Le tariffe per la determinazione dell'incidenza delle spese di urbanizzazione non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessionari.

CAPO III - Costo di costruzione

Art.10 - Quota commisurata al costo di costruzione

1. La quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione (cc) è determinata moltiplicando il costo di costruzione dell'intervento per l'aliquota percentuale stabilita dal comune in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione, sulla base di quanto indicato dalle vigenti disposizioni regionali.

$$\text{contributo costo di costruzione} = \text{costo costruzione intervento} \times \text{aliquota} \%$$

2. Fatte salve diverse determinazioni dell'art.11 del presente regolamento, Il contributo afferente al permesso di costruire per interventi con destinazione residenziale comprende una quota del costo di costruzione (cc) determinato con le modalità di cui al decreto ministeriale 10 maggio 1977.
3. Il contributo afferente al permesso di costruire o alla SCIA per interventi con destinazione residenziale comprende una quota del costo di costruzione (cc):
 - nel caso degli interventi di nuova edificazione ivi compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, ripristino di edifici crollati o demoliti, sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nella misura stabilita dal comma precedente;
 - nel caso di interventi edilizi diversi di quelli di cui al punto precedente, secondo le modalità del successivo articolo 12.
4. Nel caso in cui il costo di costruzione sia riferito alle sole parti oggetto di intervento, la quota dovuta ai sensi dei commi precedenti è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni nelle quali gli interventi stessi si collocano, nonché della loro destinazione ed ubicazione.
5. Qualora un intervento riguardi più costruzioni o unità immobiliari per le quali è stabilita una diversa quota sul costo di costruzione, la quota dovuta è determinata con il metodo della media ponderale in base alle superfici.

Art.11 - Aggiornamento del costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato ogni cinque anni dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti in base alle norme statali vigenti in materia.

2. Con gli stessi provvedimenti di cui al comma precedente la Giunta regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui al comma 1, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Art.12 - Costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti

1. Il costo di costruzione per interventi su edifici esistenti con destinazione residenziale di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ripristino di edifici crollati o demoliti, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento edifici esistenti, è determinato in misura pari a quella prevista per le nuove costruzioni.

2. Il costo di costruzione per interventi su edifici esistenti con destinazione residenziale, diversi da quelli di cui al comma precedente, è determinato nelle seguenti quote percentuali di quello delle nuove costruzioni, che si applicano unitariamente a tutto l'intervento:

- a) nella misura del 20% per interventi non comportanti modifiche agli elementi strutturali, verticali od orizzontali;
- b) nella misura del 40% per interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali verticali e non anche orizzontali;
- c) nella misura del 60% per interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali orizzontali.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la consistenza per la quale deve essere moltiplicato il costo unitario di cui al comma precedente, è costituita dalla superficie dei locali originari nei quali è prevista l'esecuzione di opere, lorda o utile di calpestio a seconda che siano previste o meno opere sui muri perimetrali; non è considerata valutabile in termini di superficie e pertanto non determina costo di costruzione la sola modifica prospettica quando il locale a cui si riferisce non è oggetto di altre opere.

Art.13 - Costo di costruzione di opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività turistica, commerciale o direzionale, comporta la corresponsione di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

2. La SCIA relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistica, commerciale e direzionale, per gli interventi di cui al precedente art.2, comma 2, comporta la corresponsione di una quota sul costo di costruzione in misura pari a quella stabilita dal comma precedente.

3. Il costo di costruzione degli interventi di cui al presente articolo soggetti a permesso di costruire o a SCIA, è documentato con perizia tecnico estimativa redatta ed asseverata da tecnico abilitato che, nel caso di importi superiori ad euro 50.000, dovrà essere presentata in forma giurata.

4. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi non comporta la corresponsione della quota di contributo relativo al costo di costruzione.

CAPO IV - Interventi convenzionati

Art.14 - Edilizia convenzionata

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del DPR 380/2001, il contributo di cui all'art.2, è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art.123 187 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al primo comma; in tal caso devono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

4. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Art.15 - Interventi in zona P.I.P.

1. Gli interventi nei piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 72 118 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, sono realizzati a titolo gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali, per le quali è dovuta la quota sul costo di costruzione di cui al precedente art. 13. Gli oneri di urbanizzazione primaria e la competente quota della secondaria sono computati per l'intero nel costo relativo alla cessione dell'area in proprietà o alla concessione del diritto di superficie. Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche. Tale incidenza è determinata dal Comune sulla base dei parametri della tabella approvata con deliberazione della Giunta Regionale e soggetti agli aggiornamenti di cui al precedente articolo 8.

Art.16 - Interventi in zone di espansione

1. Nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti; in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

CAPO V - Mutamenti della destinazione d'uso

Art.17 - Onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili

1. Il mutamento di destinazione di uso degli immobili in assenza di opere edilizie, in caso di incremento di carichi urbanistici, comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione. La corresponsione è dovuta:

- a) al momento della presentazione della SCIA nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art.98 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65;
- b) a far data dall'intervenuto mutamento nei casi diversi da quelli di cui alla lett.a), ed è accompagnata dall'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata;

1. Il Comune, con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, può individuare fattispecie e zone in cui, al fine di agevolare il riequilibrio funzionale o salvaguardare attività di interesse sociale o culturale, il mutamento di destinazione d'uso avviene a titolo gratuito.

Art.18 - Determinazione del contributo per il mutamento di destinazione d'uso

1. Il Comune, contestualmente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni o con apposito atto, definisce, mediante apposite tabelle, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione:

- a) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica;
- b) alle destinazioni d'uso regolamentate che comportano aumento dei carichi urbanistici;
- c) alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.

2. In assenza della disciplina o della distribuzione e localizzazione delle funzioni e degli atti di cui al comma 1, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per il mutamento della destinazione di uso degli immobili in

assenza di opere edilizie è stabilito in misura corrispondente a quella prevista dal Comune per gli interventi di ristrutturazione edilizia

Art.19 - Mutamento di destinazione d'uso di opere od impianti non destinati alla residenza

1. Qualora la destinazione d'uso delle opere di cui ai commi 1 e 2 del precedente art. 6, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal successivo art. 33, comma 1 lettera a), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

2. Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili, con o senza opere, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti nel caso di ripristino di una precedente destinazione di uso, quando detto mutamento avvenga entro il termine di 5 anni a far data dall'intervenuta modifica della destinazione precedente.

CAPO VI - Contributi non disciplinati da disposizioni di Legge

Art.20 - Regolamentazione di competenza comunale

1. Al di fuori dei casi di gratuità di cui al successivo articolo 33, il Comune, ai sensi dell'art.191 comma 9 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, determina l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 3, quando l'intervento sia relativo a:

- a) immobili soggetti alla disciplina del titolo IV, capo III della legge regionale 10 novembre 2014 n.65;
- b) ogni altro tipo di immobile per il quale il contributo non sia altrimenti determinato.

Art.21 - Contributo per gli interventi in zona agricola

1. Fatti salvi i casi di esenzione dal contributo previsti dalle vigenti disposizioni di legge nonché dal presente regolamento, gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazione di uso comportano la corresponsione di un contributo in misura corrispondente a quella stabilita per le attività artigianali e/o industriali, qualora riguardino interventi necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse.

2. Nel caso di edifici rurali ad uso abitativo il contributo è determinato in misura corrispondente a quella prevista per la destinazione residenziale.

Art.22 - Interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, consentiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale e dalle vigenti disposizioni regionali, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari.

2. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo, i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3, è dovuta al comune la relativa differenza.

3. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale.

4. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 1, 2 e 3 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 2 del presente regolamento; è comunque dovuto il costo di costruzione nei casi previsti dal presente regolamento.

Art.23 - Ambito di applicazione per il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo precedente gli immobili ubicati in zona con esclusiva o prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- deruralizzazione con piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al momento vigente;
- permessi di costruire, SCIA od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni vigenti al momento del rilascio, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- iscrizione dell'immobile al Catasto Fabbricati in data antecedente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995 n.64.

Art.24 - Interventi destinati ad attività sportiva

1. Per gli interventi a carattere sportivo realizzati dai privati, quando non sia stabilito diversamente in sede di convenzione con il Comune, saranno applicate le tariffe, al metro quadrato di superficie (Sul), relative agli insediamenti artigianali e industriali per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (casa del custode) o commerciale (ristoranti e locali di svago), saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni (V o Vvui) e la quota sul costo di costruzione.

2. La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione della quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione dell'intervento, nella misura del 10% di quello documentato attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato, comprensiva di tutte le dotazioni tecnologiche e di tutte le finiture.

Art.25 - Interventi di trasformazione del suolo ineditato

1. Il permesso di costruire o la SCIA per la realizzazione di:

- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
- depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

comportano la corresponsione di un contributo commisurato:

- a) all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione nel caso di utilizzazione per attività turistiche, commerciali e direzionali;
- b) all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, nel caso di utilizzazione per attività industriali, o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione dei servizi;
- c) all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nel caso di destinazione per attività sportive non consistenti in strutture fisse, per le quali si applicano i disposti del precedente art.24.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai fini del precedente comma, è determinata dal comune ai sensi del precedente art. 20, con tariffe al metro quadrato di superficie del suolo trasformato, secondo i criteri di cui al precedente art. 3.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano qualora le aree facciano parte di lotti edificati e le opere costituiscano pertinenza dei fabbricati esistenti o in corso di costruzione, nonché nel caso di spazi di parcheggio, di manovra e di percorrenza.

Art. 26 – Monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici.

1. La monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici, nel rispetto delle previsioni del regolamento urbanistico comunale, è ammessa attraverso:

- a) il versamento di un corrispettivo commisurato al costo di realizzazione delle opere nonché al costo di acquisizione delle aree nel caso in cui gli standards non siano reperiti;
- b) il versamento di un corrispettivo commisurato al solo costo di acquisizione delle aree nel caso in cui gli standards siano reperiti ma non ceduti alla pubblica amministrazione; in tal caso le

opere sono realizzate a cura e spese degli interessati e sulle aree non cedute è costituito vincolo di destinazione mediante atto unilaterale d'obbligo.

Gli importi determinati a titolo di monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici possono essere versati con le modalità di cui al successivo art.29;

2. Il corrispettivo di cui al comma precedente è quantificato secondo valori determinati dal comune ed il relativo versamento, o la prima rata di esso, congiuntamente alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo nei casi di cui alla lettera b) dello stesso comma, costituisce presupposto per il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della SCIA.

3. Negli interventi convenzionati la corresponsione delle somme dovute a titolo di monetizzazione delle aree pubbliche avviene contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, ovvero secondo le modalità e con le garanzie in essi previsti, comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire o della presentazione della prima SCIA afferente all'intervento convenzionato.

4. Con riferimento ai casi in cui gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio prevedano la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici, sono stabiliti i seguenti criteri applicativi, ai fini della rispondenza delle aree ai requisiti di funzionalità ed utilità pubblica:

- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti volumetrie di progetto non superiori a 500 mc, è ammessa la monetizzazione di cui alla lettere a) e b) del precedente comma 1;
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti volumetrie di progetto superiori a 500 mc e fino a 1500 mc, è ammessa la monetizzazione di cui alla lettera b) del precedente comma 1;
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti volumetrie di progetto superiori a 1500 mc, non è ammessa la monetizzazione, gli standards urbanistici sono realizzati a cura e spese degli interessati e sono ceduti al comune.

5. Con specifica deliberazione da parte della Giunta Comunale può essere autorizzata la monetizzazione di standards urbanistici con criteri diversi da quelli indicati nel comma precedente, salvo il caso in cui è prevista in atti di competenza del Consiglio Comunale.

6. I proventi delle monetizzazioni sono introitati dal comune in apposito capitolo di bilancio vincolato alla realizzazione e/o manutenzione di viabilità, attrezzature e servizi pubblici all'interno dell'UTOE di provenienza delle stesse monetizzazione, nonché all'acquisizione delle relative aree.

CAPO VII - Versamento del contributo

Art.27 - Modalità di versamento per il permesso di costruire

1. Il contributo di cui all'articolo 2, o la prima rata di esso, nel caso di permesso di costruire è corrisposto al Comune all'atto del ritiro dello stesso.

2. Il termine per il ritiro del provvedimento è fissato in giorni quarantacinque dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire; decorso tale termine si applicano le sanzioni di cui al successivo art.31.

Art.28 - Modalità di versamento del contributo relativo alla SCIA o CILA

1. Il contributo di cui all'articolo 2, o la prima rata di esso, nel caso di SCIA o CILA è corrisposto al Comune al momento della presentazione della stessa.

Art.29 - Rateizzazione del contributo di costruzione e della monetizzazione degli standards

1. Nel caso in cui il contributo di costruzione di cui ai precedenti articoli 27 e 28, o degli importi determinati a titolo di monetizzazione standards di cui all'art.26, risulti di importo superiore ad euro 3.000 è ammessa la rateizzazione del pagamento in sei rate semestrali di uguale importo; in tal caso al momento del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA, unitamente al versamento della

prima rata, dovrà essere presentata garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) per gli importi relativi alle rate dilazionate, comprensiva delle sanzioni massime per il ritardato o omesso versamento del contributo previste dal successivo art. 31, con possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune.

2. Le rate successive alla prima decorrono dalla data della notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire, o dalla data di presentazione della SCIA o CILA.

3. Qualora vengano presentate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31; in tal caso la garanzia fideiussoria è riferita solo alle rate dilazionate e non anche alle sanzioni per il ritardato o omesso pagamento.

Art.30 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

1. A scomputo totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire o ai fini della presentazione della SCIA o CILA è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune.

Art.31 - Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo e delle monetizzazioni

1. Il mancato versamento, nei termini previsti, del contributo di cui al precedente articolo 2 e delle monetizzazioni di cui all'art.26 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le misure di cui al comma 1 non si cumulano.

3. Al fine del rispetto dei termini per il versamento, deve essere fatto riferimento al momento della ricezione della somma dovuta presso la tesoreria comunale e, nel caso di pagamenti con modalità diverse dal versamento diretto, eventuali ritardi nella stessa ricezione comportano l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 1.

4. Qualora successivamente alla presentazione della SCIA o CILA sia riscontrato che il contributo di costruzione e delle monetizzazioni non sia stato determinato correttamente dal progettista abilitato, sulla eventuale differenza tra gli importi dovuti e quelli già versati si applicano le sanzioni di cui al comma 1 con decorrenza dalla data di presentazione della SCIA o CILA.

5. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 del precedente articolo 29.

6. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Art.32 - Restituzione del contributo e delle monetizzazioni

1. In caso di mancata esecuzione delle opere previste dal permesso di costruire, dalla SCIA o CILA, il contributo per essi corrisposto, o delle monetizzazioni quando previste, è restituito su istanza del titolare nella quale si attesta che i lavori non sono stati eseguiti.

2. In caso di parziale esecuzione delle opere previste dal permesso di costruire, dalla SCIA o CILA, la parte di contributo afferente le opere non eseguite, escluso le somme corrisposte a titolo di sanzione per ritardato pagamento, è restituita su istanza del titolare accompagnata dagli elaborati progettuali e da perizia tecnica sui lavori eseguiti a firma di un progettista abilitato; in luogo della restituzione può essere

determinato il conguaglio sulle somme dovute per successivi titoli abilitativi afferenti gli stessi immobili, o sulle rate ancora da corrispondere.

3. L'istanza di cui ai commi 1 e 2 può essere proposta entro il termine di 10 anni dalla data di corresponsione del contributo. In ogni caso il Comune ha facoltà di eseguire accertamenti sullo stato dei luoghi.

CAPO VIII - Casi di gratuità

Art.33 - Interventi non soggetti a contributo

1. Il contributo di cui al precedente articolo 2 non è dovuto per i seguenti interventi:
 - a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della vigente normativa;
 - b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
 - c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
 - d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati.
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento della superficie utile abitabile preesistente, di edifici unifamiliari;
 - c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - d) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili abitabili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
3. Il contributo di cui all'art.183 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento od all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della legge 9 gennaio 1989 n.13 (Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili.

CAPO IX - Accertamento di conformità

Art.34 - Determinazione del contributo per la sanatoria

1. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII capo I della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 e comunque in misura non inferiore a euro 1.000. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
2. Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII capo I della legge regionale 10 novembre 2014 n.65, comunque non inferiore ad euro 1.000,00 e non superiore a euro 5.164,00 .
3. L'oblazione e la sanzione amministrativa non possono comunque essere inferiori alla misura minima, prevista dai commi precedenti, applicata per il numero delle unità immobiliari principali interessate dalla sanatoria.

4. Il rilascio del permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di cui al precedente articolo 2, se dovuto.

Art.35 - Versamento del contributo per la sanatoria

1. Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione o sanzione amministrativa, nonché del contributo di costruzione, ai sensi del precedente articolo 34 ed il termine per il versamento è fissato in giorni sessanta dalla data di notifica degli importi dovuti, da parte del comune.

CAPO X - Norme finali e transitorie

Art.36 - Contributo per l'ultimazione dei lavori

1. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine indicato nel permesso di costruire o nel termine massimo di efficacia della SCIA, l'interessato deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

2. Il permesso di costruire, la SCIA o CILA per l'ultimazione dei lavori comportano la corresponsione di un contributo ai sensi del precedente articolo 2 determinato quale differenza tra quello dovuto per il nuovo titolo abilitativo con riguardo alle opere da eseguire e quello già corrisposto per le opere non realizzate previste dall'originario titolo abilitativo.

Art.37 - Norme transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento, fatto salvo quanto previsto dai commi successivi del presente articolo, si applicano alle richieste di permesso di costruire ed alle istanze di accertamento di conformità in sanatoria per le quali, al momento di entrata in vigore dello stesso regolamento, non sia ancora stato adottato il provvedimento finale.

2. Alle richieste di permesso di costruire per le quali non sia stato rilasciato il provvedimento al momento dell'entrata in vigore degli atti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, si applicano le tariffe ed i costi in vigore al momento della presentazione.

3. Per le pratiche edilizie per le quali ricorre l'applicazione del regime transitorio del di cui all'art. 86 del vigente regolamento edilizio unificato, le disposizioni del presente regolamento si applicano con i seguenti criteri:

- Nel caso di piani attuativi per i quali ricorre l'applicazione di precedenti regolamenti edilizi, la consistenza degli interventi soggetta a contributo di cui all'art.3 è riferita ai parametri previsti da detti regolamenti edilizi ed in tal caso il Volume soggetto a contributo (V) e la Superficie soggetta a contributo (Sul) sono costituiti rispettivamente dal Volume e dalla Superficie utile lorda, o Superficie utile, come definiti nei regolamenti edilizi applicabili alle pratiche suddette;
- Nel caso di varianti a permessi di costruire rilasciati o SCIA presentate in data precedente all'entrata in vigore del presente regolamento ed in corso di validità, si applicano le disposizioni regolamentari in vigore alla medesima data.

4. Le disposizioni del presente regolamento non possono in ogni caso comportare la rideterminazione dei contributi relativamente a provvedimenti rilasciati, SCIA o CILA presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.



**Comune di
Cascina**

C.so Matteotti n. 90 - 56021 Cascina – Pi –

Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione - approvato con delibera C.C. n. 72 del 04.12.2012 e successivamente modificato con i seguenti atti deliberativi:

- C.C. n. 03 del 01.02.2018,
- C.C. n. 70 del 25.06.2018.

Il presente Regolamento, composto di n. 37 articoli è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune di Cascina in 2^ pubblicazione dal 23.7.2018 al 07.08.2018 Rep. n. 2018/1920, senza che fossero pervenute, nei termini, osservazioni od opposizioni.

Cascina, 22.08.2018

**IL MESSO NOTIFICATORE
(Anna Bruna Rossetti)**

**IL SEGRETARIO COMUNALE D.A.
(Dr.ssa Rosa Priore)**