



COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

PROVINCIA DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 12 DATA 16.03.2011	OGGETTO: L.R.T. N. 1 DEL 03.01.2005 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO” ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ADEGUAMENTO PERIODO NOVEMBRE 2005 NOVEMBRE 2010 COSTO DI COSTRUZIONE ADEGUAMENTO PERIODO LUGLIO 2005 NOVEMBRE 2010
--	---

L'anno duemilaundici, il giorno sedici del mese di marzo alle ore 15.00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con apposito avviso, la Giunta Municipale si è riunita nelle persone seguenti:

		Presenti	Assenti
SINDACO:	GIANNONI Carlo	X	
Assessori:	GIOMI Claudia		X
	FERRI Alessandro	X	
	MACCHIONI Carlo	X	

con l'assistenza del Segretario Comunale a scavalco Dott. Alessandro Paolini.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- il Comune di Monteverdi Marittimo, in esecuzione della Legge Regionale n° 01 del 03.01.2005 "Norme. per il governo del territorio" ha definito, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, i parametri per il calcolo sia degli oneri di urbanizzazione che del contributo sul costo di costruzione degli immobili, sia di nuova edificazione che per quelli da ristrutturare, così come risulta dalle tabelle allegate alla relativa delibera;
- con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 25/11/2005, è stato rettificato il testo del punto 8 della sopra menzionata Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, al fine di stabilire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 126 della Legge Regionale n° 01 del 03.01.2005, che gli oneri concessori (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) possono essere rateizzati secondo lo schema approvato nel corpo della delibera stessa, previa istanza da presentarsi presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, corredata dalla ricevuta di pagamento della prima rata ed idonea fideiussione a garanzia dei successivi versamenti;

Rilevato che occorre procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo base di costruzione ai sensi degli artt. 120 comma 7 e 121 comma 3 della Legge Regionale n° 01 del 03.01.2005, nonché dei parametri minimi applicabili nelle varie casistiche edilizie per la determinazione del costo di costruzione; Ritenuto opportuno provvedere all'adeguamento delle tariffe da applicare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo base di costruzione in base agli indici dei prezzi al consumo determinati dall'ISTAT e riassunti di seguito come segue:

- periodo Luglio 2005 (125,6) – Novembre 2005 (126,1) 0,398 %
- periodo Novembre 2005(126,1) – Novembre 2010 (137,9) 9,358 %

ovvero di:

- adeguare la tabella relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria denominata "TABELLA DI CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI" allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005 rivalutando le rispettive tariffe del 9,358 %, così come risulta dall'allegato "B" della presente deliberazione;
- rivalutare il costo base di costruzione da applicare al fine della determinazione del contributo relativo del 9,756 %, come meglio esplicitato nella successiva tabella allegata alla presente sotto lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto necessario confermare quanto deliberato ai punti 3, 4, 6, 7, 8 e 9 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005 e nella successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 25/11/2005;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità contabile e tecnica espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, allegati alla presente con la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Quanto sopra premesso, con votazione unanime

DELIBERA

1. di richiamare la premessa, con quanto in essa contenuto, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di aggiornare in base a gli indici dei prezzi al consumo determinati dall'ISTAT gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti con precedente Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005 rivalutando le tariffe per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria denominata del 9,358 %, così come risulta dall'allegato "B" della presente deliberazione;

3. di aggiornare in base a gli indici dei prezzi al consumo determinati dall'ISTAT il costo base di costruzione da applicare al fine della determinazione del contributo relativo del 9,756 %, così come risulta dall'allegato "C";
4. di confermare come minimi applicabili per il calcolo del contributo sul costo di costruzione i coefficienti moltiplicatori stabiliti con precedente Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, per comodità esplicitati di seguito:
 - costo base rivalutato in base agli indici ISTAT (da applicarsi alla superficie netta di calpestio) da applicare per i nuovi edifici, per gli ampliamenti volumetrici degli immobili ad uso residenziale;
 - 130% del costo base rivalutato in base agli indici ISTAT (da applicarsi alla superficie netta di calpestio) da applicare per interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio dell'originaria destinazione d'uso;
 - 150% del costo base rivalutato in base agli indici ISTAT (da applicarsi alla superficie netta di calpestio) da applicare per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio dell'originaria destinazione d'uso compresa l'eventuale demolizione e ricostruzione di volumi anche in altra ubicazione e realizzazione dei porticati;
 - 170% del costo base rivalutato in base agli indici ISTAT (da applicarsi alla superficie netta di calpestio) da applicare per interventi di realizzazione e/o ristrutturazione di immobili con destinazione turistica, direzionale e commerciale, con o senza cambio di destinazione d'uso;
 - €mq. 581,71 derivante dalla rivalutazione in base agli indici ISTAT del valore in misura fissa di €mq. 530,00, per la costruzione di impianti sportivi privati in genere incluse le piscine da applicarsi a ciascun mq. di superficie o di specchio d'acqua;
5. di confermare quanto deliberato al punto 4 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, le percentuali di cui alla Tabella "D" allegata alla L.R. n° 01/2005 da applicare al calcolo del contributo sul costo di costruzione, per comodità esplicitati di seguito:

EDIFICI DI TIPO RESIDENZIALE

- abitazioni con superficie utile inferiore a mq. 95 e accessori <= mq.40	5 %
- abitazioni con superficie utile compresa tra mq. 110 e mq. 95 ed accessori <= mq. 45	5 %
- abitazioni con superficie utile compresa tra mq. 130 e mq. 110 ed accessori <= mq. 50	6 %
- abitazioni con superficie utile compresa tra mq. 160 e mq. 130 ed accessori <= mq. 55	6 %
- abitazioni con superficie utile superiore a mq. 160 ed accessori >= mq. 60	7 %
- abitazioni aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969	10 %

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 (un) punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, al fine del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi produttivi e di impianti che impieghino l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICHE

- interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione di immobili per attività direzionali	10 %
- interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione di immobili per attività turistiche	8 %
- interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione di immobili per attività commerciali	10 %
- interventi inerenti la realizzazione di impianti sportivi privati in genere incluse le piscine	10 %

6. di confermare quanto deliberato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 25/11/2005, ovvero che i contributi concessori dovuti per Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) possono essere rateizzati secondo il seguente criterio:
 - a) per importi fino ad €3.000,00, il pagamento dovrà avvenire in un'unica soluzione;

- b) per importi fino ad €6.000,00, con un massimo di n° 2 rate da versare con le seguenti modalità:
 - 1° rata pari al 50% del contributo da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di Denuncia di Inizio Attività, entro 20 giorni dalla presentazione al protocollo;
 - 2° rata pari al 50% del contributo da versare entro 6 mesi dal versamento della 1° rata;
- c) per importi fino ad €10.000,00, con un massimo di n° 3 rate da versare con le seguenti modalità:
 - 1° rata pari al 40% del contributo da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di Denuncia di Inizio Attività, entro 20 giorni dalla presentazione al protocollo;
 - 2° rata pari al 30% del contributo da versare entro 6 mesi dal versamento della 1° rata;
 - 3° rata pari al 30% del contributo da versare entro e non oltre 6 mesi dal versamento della 2° rata;
- d) per importi oltre ad €10.000,00, con un massimo di n° 4 rate da versare con le seguenti modalità:
 - 1° rata pari al 25% del contributo da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di Denuncia di Inizio Attività, entro 20 giorni dalla presentazione al protocollo;
 - 2° rata pari al 25% del contributo da versare entro 6 mesi dal versamento della 1° rata;
 - 3° rata pari al 25% del contributo da versare entro e non oltre 6 mesi dal versamento della 2° rata;
 - 4° rata pari al 25% del contributo da versare entro e non oltre 6 mesi dal versamento della 3° rata;

7. di confermare quanto deliberato al punto 6 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, ovvero che nell'ipotesi di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, la polizza fidejussoria dovrà essere rilasciata da primaria compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati e sempre comunque di gradimento del Comune stesso; tali garanzie devono essere presentate dal titolare del permesso di costruire alla data di rilascio di tali atti, nonché dal firmatario della denuncia di inizio di attività entro venti giorni dalla data di presentazione della stessa, per un importo pari al doppio del contributo da saldare per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

In luogo delle garanzie fidejussorie relative al contributo sul costo di costruzione, lo stesso può essere interamente saldato alla data di rilascio del permesso di costruire, nonché entro venti giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

La fidejussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà riportare l'espressa accettazione da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti delle clausole seguenti:

- *la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oneri per opere di trattamento e smaltimento rifiuti ed eventuali sanzioni di cui all'art. 128 della richiamata legge regionale, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune.*
- *il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna a prima richiesta ed entro il termine massimo di quindici giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.*
- *il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'art. 1944 del Codice Civile.*
- *il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.*

Altre specifiche clausole inerenti la fidejussione o la polizza assicurativa potranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento ove l'importo garantito dalla suddetta fidejussione o polizza assicurativa superi l'importo di €50.000.

L'atto fornito in garanzia resterà depositato nella documentazione della pratica edilizia ed al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo ai sensi dell'art.128 della citata Legge Regionale, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata il cui originale rimarrà agli atti.

8. di confermare quanto deliberato al punto 7 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, ovvero che in alternativa al pagamento del contributo dovuto, il titolare del permesso di costruire, nonché della denuncia di inizio attività, può altresì, ai sensi dell'art.127, punto 11 della L.R.T. n°01/2005, obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione secondo modalità e procedure da determinarsi in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale.
9. di confermare quanto deliberato al punto 8 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, ovvero che il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 120 e 121 della L.R.T. n°01/2005, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 128 della stessa legge. Nel caso di pagamento rateizzato tali sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate o di eventuali conguagli richiesti. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) dell'articolo 128 della citata legge regionale, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito.
10. di confermare quanto deliberato al punto 9 della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 09/11/2005, ovvero che in presenza di una contestuale diversità di destinazione d'uso dell'immobile, il calcolo del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, se dovuti, viene fatto in base ai parametri previsti per la categoria di destinazione prevalente.
11. di stabilire quali criteri applicativi quelli contemplati nell'allegato "D".

Inoltre con autonoma e separata votazione, all'unanimità dei voti delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO
PROVINCIA DI PISA

VIA IV NOVEMBRE, 1 - 56040 MONTEVERDI MARITTIMO
P.I. 00187490503 TEL 0565/78511 FAX 0565/784410

Allegato "A"

PARERI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT.49/1 e 153 /5 D. LGS. 18.8.2000 N.267
"Testo Unico sull'Ordinamento degli enti locali"

Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto:

L.R.T. n° 1 del 03.01.2005 "Norme per il governo del territorio"

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria – Adeguamento periodo Novembre 2005 Novembre 2010

Costo di Costruzione – Adeguamento periodo Luglio 2005 Novembre 2010

Il sottoscritto, responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità CONTABILE, esprime:

PARERE FAVOREVOLE

Rag Nevio Venturi

Il sottoscritto, responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità TECNICA, esprime:

PARERE FAVOREVOLE

Ing. Chiara Salatino

I pareri come sopra espressi sono inseriti nella deliberazione come parte integrante e sostanziale della stessa.

Monteverdi Marittimo, lì 16/03/2011

TABELLA DI CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI ADEGUATA AL NOVEMBRE 2010

INDICE ISTAT DI RIFERIMENTO 9,358%

COSTI MEDI REGIONALI COEFFICIENTE		TABELLA A1 €/MC residenziali			TABELLA A2 €/MQ artigianali - industriali			TABELLA A3 €/MC turistici - commerciali - direzionali			TABELLA A4 €/MQ commercio ingrosso			
		1°		2°	1°		2°	1°		2°	1°		2°	
		Fogn. Mista	Fogn. Separ.		Fogn. Mista	Fogn. Separ.		Fogn. Mista	Fogn. Separ.		Fogn. Mista	Fogn. Separ.		
ADEGUAMENTO ISTAT														
PAR.														
		9,00	10,00	26,00	12,00	14,00	11,00	12,00	13,00	6,00	21,00	23,00	7,00	
		0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	
		6,93	7,70	20,02	9,24	10,78	8,47	9,24	10,01	4,62	16,17	17,71	5,39	
		7,58	8,42	21,89	10,10	11,79	9,26	10,10	10,95	5,05	17,68	19,37	5,89	
0	Cambio d'uso senza opere edilizie	0,30	2,27	2,53	6,57	3,03	3,54	2,78	3,03	3,28	1,52	5,30	5,81	1,77
1.a	Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia	0,30	2,27	2,53	6,57	3,03	3,54	2,78	3,03	3,28	1,52	5,30	5,81	1,77
1.b	Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con cambio dell'originaria destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliare	0,45	3,41	3,79	9,85	4,55	5,30	4,17	4,55	4,93	2,27	7,96	8,72	2,65
2.a	Interventi di ristrutturazione urbanistica o demolizione e ricostruzione senza aumento del volume	0,80	6,06	6,74	17,51	8,08	9,43	7,41	8,08	8,76	4,04	14,15	15,49	4,72
2.b	Interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio dell'originaria destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliare	1,20	9,09	10,10	26,27	12,13	14,15	11,12	12,13	13,14	6,06	21,22	23,24	7,07
3.a	Interventi di nuova edificazione con Indice di fabbricabilità < 1,5 mc/mq o demolizione	1,20	9,09	10,10	26,27	12,13	14,15	11,12	12,13	13,14	6,06	21,22	23,24	7,07
3.b	Interventi di nuova edificazione con Indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq	1,00	7,58	8,42	21,89	10,10	11,79	9,26	10,10	10,95	5,05	17,68	19,37	5,89
3.c	Interventi di nuova edificazione con Indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq	0,90	6,82	7,58	19,70	9,09	10,61	8,34	9,09	9,85	4,55	15,91	17,43	5,30
4	Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con cambio dell'originaria destinazione d'uso e/o frazionamento di immobile rurale in zona agricola	0,90	6,82	7,58	19,70	9,09	10,61	8,34	9,09	9,85	4,55	15,91	17,43	5,30

CRITERI APPLICATIVI

Ai sensi dell'art. 120 della L.R.T. n° 01/2005, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- aumento delle superfici utili (art.3 DM 10/5/77);
- mutamento della destinazione d'uso degli immobili in presenza di opere e nei casi di incremento del carico urbanistico;
- aumento del numero delle unità immobiliari.

Ai sensi della vigente normativa per superficie utile si intende la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre e scale.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si precisa che la superficie utile abitabile è quella definita dall'art.3 del DM 10/5/1977, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti anche nei casi di aumenti di superfici non residenziali (terrazze, cantine, soffitte, ecc.), mentre anche la trasformazione di S.n.r. (Superficie non residenziale) in S.u.a. (Superficie utile abitabile) comporta il pagamento degli oneri.

I criteri di calcolo del volume ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione sono definiti dal Regolamento Edilizio vigente.

Le tettoie ed i porticati, calcolati in termini di superficie ai fini urbanistici, verranno valutati, ai soli fini del calcolo degli oneri, nella misura del 50% della volumetria effettiva.

Per l'esenzione del contributo relativo al solo costo di costruzione (art. 124 comma 2 L.R.T. 01/2005) "per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari"...vengono definiti i requisiti dimensionali di tali edifici nella misura minima di mq 75 di superficie utile abitabile. L'esenzione è applicabile purché permanga anche nella configurazione modificata, la tipologia monofamiliare del fabbricato. Nei casi di incremento (purché consentito dagli strumenti urbanistici) la misura del 20% è riferita sia al volume che alla superficie coperta del fabbricato.

Per gli oneri di urbanizzazione da versare in caso di frazionamento di unità immobiliari sono assoggettate al pagamento degli oneri solo le unità immobiliari derivate. In caso di difficoltà circa l'individuazione delle unità derivate, si considerano tali le unità più piccole. Per quanto riguarda il costo di costruzione, la quota dovuta si applica alla superficie interessata dagli interventi edilizi.

La realizzazione di e impianti sportivi e piscine ad uso privato viene ricondotta alle ipotesi di trasformazione urbanistica del territorio di cui all'art. 78 comma 1 lett.a) della L.R.T. n° 01/2005.

Poiché la realizzazione di tali manufatti comporta *nuova edificazione*, il rilascio del Permesso di Costruire comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la corresponsione del costo di costruzione commisurato percentualmente al valore effettivo delle opere da realizzarsi.

Nei casi di mutamento alle destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è sempre dovuto.

Nei casi di insediamenti destinati ad attività turistiche, ricettive, commerciali, direzionali e produttive nonché quelle previste in zona agricola di cui all'art. 124 comma 1 lettera a) della L.R.T. n° 01/2005, qualora venga modificata la loro destinazione d'uso nei 10 anni successivi alla ultimazione dei lavori, è dovuto un contributo nella misura massima corrispondente alla destinazione determinata al momento della intervenuta variazione.

IL SINDACO
(Giannoni Carlo)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Alessandro Paolini)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- 1) E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ come prescritto dall'art. 124, comma 1 d. Lgs. 267/2000, senza alcun reclamo;
- 2) E' stata comunicata con lettera n. _____ in data _____ ai capigruppo consiliari (Art. 125);
- 3) che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____
 - perchè dichiarata immediatamente eseguibile (Art.134/4);
 - perchè decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (Art.134/3);

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE