



## NORMATIVA ESPLICATIVA OO.UU. E CONTRIBUTO C.C.

1. Quando il titolare del permesso di costruire, della S.C.I.A. o della C.I.L.A. si avvalga delle facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria (Art. 191, c. 11, L.R. n. 65/2014), dovrà presentare idonea documentazione tecnica esecutiva delle opere da realizzare e dovrà inoltre versare un deposito cauzionale pari all'importo delle opere, documentato da computo metrico estimativo vistato dal responsabile del procedimento, aumentato del 20% per eventuali aumenti dei costi nel tempo. Il deposito cauzionale potrà essere sostituito da fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria. La documentazione tecnica di cui sopra, unitamente al computo metrico estimativo, costituirà parte integrante del permesso di costruire e le opere di urbanizzazione previste dovranno essere realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio e collaudate in fase di dichiarazione di conformità prevista dall'art. 149 della L.R. n. 65/2014;
2. In base all'art. 190 della L.R. n. 65/2014, la quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 183 afferente il permesso di costruire, può essere corrisposta in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o in forma rateizzata, nei seguenti termini:
  - a) 25%, prima del rilascio del permesso di costruire;
  - b) 25%, entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
  - c) 25%, entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
  - d) 25%, entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire;

Analogamente, per gli interventi sottoposti a S.C.I.A. o a C.I.L.A., i contributi relativi agli OO.UU. e Costo di Costruzione potrà essere corrisposta in unica soluzione, al momento della presentazione della stessa, oppure in forma rateizzata, con le stesse modalità di cui sopra. In caso di pagamento rateizzato, la prima rata di entrambi i contributi dovrà essere corrisposta al momento della presentazione della S.C.I.A.; i termini di scadenza delle rate successive decorreranno dalla data di presentazione della S.C.I.A.

Sia nel caso di permesso di costruire, che di S.C.I.A. o di C.I.L.A., per il pagamento in forma rateizzata, contestualmente al versamento della prima rata, gli Obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie per gli importi e le scadenze delle rate successive.

3. In relazione a quanto previsto dall'art. 188, comma 2 let. b) della L.R. n. 65/2014, la definizione di "**edificio unifamiliare**" è quella indicato nell'Art. 29 del Regolamento n. 39/R/2018 (voce n. 33 dell'Allegato 1).
4. Per la corretta determinazione degli OO.UU. si fa riferimento all'Articolo 184 della L.R. n. 65/2014, il quale stabilisce che "*gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:*
  - a) *aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici;*
  - b) *mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;*
  - c) *aumento del numero di unità immobiliari.*

Altrettanto per l'allegato al D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R, nel quale l'incremento del carico urbanistico è definito come "*Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico*", ravvisato in caso di:

- a) *interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o*



- insediabili, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;*
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;*
  - c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;*
  - d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;*
  - e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.*

Per le categorie funzionali e i mutamenti della destinazione d'uso si fa riferimento all'Articolo 99 della L.R. n. 65/2014; le categorie funzionali sono le seguenti:

- a) residenziale*
- b) industriale e artigianale*
- c) commerciale al dettaglio*
- d) turistico-ricettiva*
- e) direzionale e di servizio*
- f) commerciale all'ingrosso e depositi*
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*

In definitiva, sintetizzando:

- a) il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito;*
- b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate sopra costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.*

**In base a queste disposizioni, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi in cui si ha un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, purché lo stesso sia accompagnato da un effettivo incremento del carico urbanistico.** Viene stabilito che il cambio d'uso si definisce "urbanisticamente rilevante" quando si verifica una variazione di incidenza sui carichi urbanistici, insediativi e territoriali; l'aggravio di servizi, infrastrutture, parcheggi e dotazioni territoriali circostanti giustifica la qualificazione di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

5. Ai dell'art. 185 comma 5 della L.R. n. 65/2014, per la determinazione del costo di costruzione per le ristrutturazioni, in quota percentuale di quello delle nuove costruzioni in relazione alla entità degli interventi, vengono innanzitutto individuate quattro classi di ristrutturazione **R1 R2 R3 e R4** come di seguito descritte, alle quali viene assegnata rispettivamente la percentuale del **30, 60, 90 e 100**:

**R1** Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna, con modifiche agli elementi non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano

**R2** Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna, con modifiche anche agli elementi strutturali verticali e orizzontali, compreso anche modifiche ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano;

**R3** Opere che comportano la ristrutturazione totale dell'edificio compreso la modifica totale o parziale anche degli elementi strutturali orizzontali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;



**R4** Opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva definiti ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'art. 134 comma 1 punto h) della L.R. n. 65/2014:

- 1) *interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- 2) *interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- 3) *interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;*
- 4) *ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).*