

## ALLEGATO A1

### **CRITERI DI APPLICAZIONE E DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Ai sensi dell'art. 184, comma 1, della L.R. n. 65/2014 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 degli edifici;
- b) mutamento della destinazione d'uso degli immobili;
- c) aumento delle unità immobiliari.

Le tariffe al metro cubo o metro quadro di cui alle precedenti C/1, C/2, C/3 e C/4 devono essere applicate al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e indipendentemente dall'entità degli interventi previsti e calcolati secondo le norme del vigente Regolamento Urbanistico, fatti salvi i seguenti specifici criteri:

- 1) nel caso di interventi che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione dell'aumento del numero di unità immobiliari sul patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, la determinazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria avverrà applicando la specifica tariffa della tabella parametrica di riferimento alla superficie/volume delle unità derivate. In caso di assoluta difficoltà oggettiva nella loro individuazione si considerano tali le unità di consistenza minore;
- 2) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) della L.R. n. 01/2005 realizzabili ai sensi del R.U., qualora comportanti incremento del carico urbanistico e fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto sarà determinato:
  - applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per la nuova edificazione, al volume o alla superficie della sola addizione funzionale qualora l'intervento edilizio non comporti anche modifiche all'edificio principale oggetto delle opere;
  - applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per gli interventi di ristrutturazione, anche al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e dall'addizione funzionale qualora l'intervento edilizio comporti anche modifiche a tale/i unità che eccedono il tipo d'intervento della manutenzione straordinaria come definito dalle N.T.A. del R.U.;
- 3) per gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lettera e) della L.R. n. 65/2014 realizzabili ai sensi del R.U., qualora comportanti incremento del carico urbanistico e fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto sarà determinato:
  - applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per la nuova edificazione, al volume o alla superficie della sola opera pertinenziale aggiunta qualora l'intervento edilizio non comporti anche modifiche all'edificio principale oggetto delle opere;

## COMUNE DI CERRETO GUIDI

- applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per gli interventi di ristrutturazione, anche al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e dall'aggiunta dell'opera pertinenziale qualora l'intervento edilizio comporti anche modifiche a tale/i unità che eccedono il tipo d'intervento della manutenzione straordinaria come definito dalle N.T.A. del R.U.;
- 4) per gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettera g), della L.R. n. 65/2014 realizzabili ai sensi del R.U., fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto sarà determinato:
- applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per la nuova edificazione, al volume o alla superficie del solo ampliamento qualora l'intervento edilizio non comporti anche modifiche all'edificio principale oggetto delle opere;
  - applicando anche le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per gli interventi di ristrutturazione, al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e dall'ampliamento qualora l'intervento edilizio comporti anche modifiche a tale/i unità che eccedono il tipo d'intervento della manutenzione straordinaria come definito dalle N.T.A. del R.U.;
- 5) per gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettere h), i) ed l) della L.R. n. 65/2014 realizzabili ai sensi del R.U., fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto sarà determinato applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per la sostituzione edilizia, al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e dall'intervento indipendentemente dall'entità degli interventi previsti con la seguente specifica:
- per gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4) e lettera i), qualora riguardanti parti di edifici, al volume o alla superficie della sola parte ripristinata qualora l'intervento edilizio non comporti anche modifiche all'edificio principale oggetto delle opere;
- 6) per gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettere d) ed e) e per gli impianti sportivi di cui all'art. 134, comma 1, lettera m) della L.R. n. 65/2014, fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto sarà determinato applicando le tariffe al mc. o mq. di cui alle tabelle C/1, C/2, C/3 e C/4 allegate previste per la nuova edificazione:
- al volume complessivo o all'intera superficie della/e unità immobiliare/i interessata/e dagli interventi indipendentemente dall'entità degli stessi, calcolati secondo le norme del vigente Regolamento Urbanistico;
  - al volume e/o alla superficie virtuale calcolati mediante il procedimento indicato per gli interventi non valutabili in termini di volume o di superficie di calpestio;
- 7) per i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici rurali in assenza di opere edilizie (*art. 83 della L.R. n. 65/2014 - "oneri verdi"*) alle unità immobiliari oggetto del mutamento di destinazione così come accatastate o suscettibili di accatastamento;
- 8) per la determinazione del contributo di cui all'art. 183 della L.R. n. 65/2014 relativo alla realizzazione di piscine private a corredo di edifici, si dovranno osservare i seguenti criteri di calcolo:
- ai fini della determinazione della parte di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, la consistenza dell'intervento su cui calcolare il contributo sarà costituita dal volume vuoto per pieno della piscina di nuova costruzione e/o in ampliamento poiché realizzabile solo in presenza di insediamenti residenziali o turistico-ricettivi;

## COMUNE DI CERRETO GUIDI

- per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, alla consistenza come sopra determinata, dovranno applicarsi le tariffe a mc. previste per la nuova edificazione dalle Tabelle C/1 e C/3 relative agli oneri di urbanizzazione, a seconda dell'IF (Indice di Fabbricabilità o Indice Fondiario) presente;
- nel caso in cui la realizzazione della piscina sia associata ad insediamenti residenziali, al volume su cui calcolare il contributo dovrà essere applicato un coefficiente di abbattimento pari a 0,7 (riduzione del 30%);
- ai fini della determinazione della parte di contributo commisurato al costo di costruzione, per la determinazione del costo delle opere da realizzare dovrà essere predisposto un computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato (progettista o direttore dei lavori dell'intervento) sotto forma di perizia asseverata con assunzione della qualifica di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 359 del Codice Penale, in base ai prezzi riferiti all'ultimo Bollettino degli Ingegneri della Provincia di Firenze o prezzario similare (per quelli non riportati saranno adottati prezzi omogenei) edito al momento della perizia e comprendente tutte le opere finalizzate alla realizzazione dell'intervento, nessuna esclusa;
- il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto per l'intervento sarà determinato applicando al costo delle opere da realizzare come sopra determinato le percentuali stabilite nella Tabella "D/2" comunale;
- le varianti di qualsiasi natura da realizzare/realizzate in corso d'opera comportano il ricalcolo del contributo relativo al costo di costruzione secondo le modalità sopra definite ed il versamento della differenza dovuta nei termini previsti specificando che nel caso in cui non vi siano delle differenze di costo delle opere tra quanto già calcolato e quanto indicato in variante, tale qualità dovrà essere attestata nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio dal progettista o dal direttore dei lavori.

Per gli interventi non valutabili in termini di volume o di superficie di calpestio (*per i quali sia dovuto il contributo sugli oneri di urbanizzazione e fatti salvi i casi di gratuità disposti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014*) la tariffa a metro cubo o metro quadrato ricavata dalle tabelle comunali viene applicata al volume virtuale o (in caso di insediamento produttivo) alla superficie virtuale ottenuti nel modo seguente:  $V = C / E$  dove:

- V = è il volume o superficie virtuale che si ricava dalla divisione di C per E;
- C = è il Costo di Costruzione complessivo dell'intervento risultante da perizia asseverata del tecnico progettista redatta sulla base del prezzario ufficiale di riferimento del Provveditorato Regionale alle opere pubbliche della Toscana o prezzario similare;
- E = è il Costo di Costruzione a mq. o mc. come segue:

RESIDENZIALE	Costo al mc. € 283,70	
COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICO	Costo al mc. € 393,95	
PRODUTTIVO E COMMERCIALE ALL'INGROSSO		costo al mq. € 345,15

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di nuova edificazione e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione di tipo produttivo agricolo, per i quali non sussistono le condizioni di cui all'art. 188 della L.R. n. 65/2014 per l'esonero dal contributo di cui all'art. 183 della medesima L.R., si applicano le tariffe della tabella C/2 per le attività produttive di tipo artigianale e industriale.

## COMUNE DI CERRETO GUIDI

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli interventi inerenti le destinazioni d'uso di "*Attività di servizio (Ts)*" nonché, qualora insussistenti le condizioni per l'esonero dal contributo di cui all'art. 188 della L.R. 65/2014, ai "*Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)*" indicate all'art. 6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, si applicano le tariffe della tabella C/3.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per gli interventi di cui all'art. 183, commi 1 e 2, della L.R. n. 65/2014, si applica la metodologia e le percentuali indicate nelle tabelle "D/1" e "D/2" comunali, con le seguenti specificazioni:

- 1) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa su edifici esistenti e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lettera e) della L.R. n. 65/2014, qualora non si verifichi alcun incremento del carico urbanistico e fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014, dovrà essere corrisposto esclusivamente il costo di costruzione come previsto dall'art. 183, comma 2, lettera b) della medesima L.R.;
- 2) l'esenzione dal pagamento del costo di costruzione negli interventi di restauro e risanamento conservativo, a condizione che tale tipo d'intervento costituisca quello massimo consentito per l'edificio dal Regolamento Urbanistico secondo lo schema guida riportato all'art. 41 delle N.T.A.

Ai fini dell'esenzione del pagamento dei contributi relativi agli interventi edilizi ed ai mutamenti di destinazione d'uso occorre far riferimento ai casi previsti dall'art. 188 della L.R. n. 65/2014.