



COMUNE DI PODENZANA
Provincia di Massa Carrara

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL SETTORE AREA URBANISTICA

N. 33 DEL 29.12.2020

Oggetto: TABELLE PER LA DETERMINAZIONE CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 65/2014, E S.M.I. AGGIORNAMENTO ISTAT ANNO 2021.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che, in relazione al disposto dell'art. 107 del D. Lgs. del 18/08/2000 n. 267, "Funzioni e responsabilità della dirigenza", la Giunta Comunale, con deliberazione n.27 del 31/03/1999, individua i responsabili dei servizi cui affidare la responsabilità della gestione unitamente al potere di assumere impegni di spesa ai sensi dell'art.107 del D. Lgs n.267/2000;

PREMESSO che il Sindaco con decreto n.13 del 05/09/2019 nominava il responsabile del servizio settore Urbanistica ed Assetto del Territorio l'ing. Davide Ghizzoni;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che all'art. 16 disciplina le modalità di corresponsione del contributo di costruzione nonché le modalità di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, demandando alle Regioni la determinazione delle tabelle parametriche per classi di comuni;

VISTA la Legge Regionale n.01 del 03/01/2005 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii., che, al titolo VII individua i criteri e le modalità per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;

VISTA la Legge Regionale n.65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio", che, al titolo VII "contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi" individua i criteri e le modalità per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.19 del 26/03/2009, eseguibile, con la quale si aggiornavano gli oneri di urbanizzazione per le zone omogenee D e H;

VISTA la legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, e sue modificazioni, ed in particolare l'art. 121, che dispone che il costo di costruzione è determinato ogni cinque anni dalla Giunta Regionale, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, con riferimento ai costi statali in materia e che nei periodi intercorrenti tra tali determinazioni il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);

VISTA la legge regionale del 10 novembre 2014, n.65, e sue modificazioni, che disciplina gli oneri di urbanizzazione, ed in particolare l'art. 184 comma 7, che dispone che la Giunta Regionale provvede ad



COMUNE DI PODENZANA

Provincia di Massa Carrara

aggiornare ogni cinque anni le tabelle finalizzate alla determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previa comunicazione alla commissione consiliare competente e che ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui sopra, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi di consumo, determinate dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) per le famiglie di operai ed impiegati, con esclusione dei tabacchi, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente;

VISTO che, con Determinazione n.06 del 29/12/2018 il Responsabile del Servizio del Comune di Podenzana, Ing. Davide Ghizzoni, ha provveduto a determinare, per l'anno 2019, le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al contributo sul costo di costruzione;

VISTO che la variazione ISTAT riferita al mese di novembre 2020 da applicare agli oneri vigenti e al costo di costruzione è del **-0,3%**, variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;

VISTO che la variazione ISTAT rispetto allo stesso mese di due anni precedenti è del **-0,2%**;

VISTE le tabelle predisposte dai Responsabili dell'Ufficio Tecnico Ing. Ghizzoni Davide, suddivise per destinazioni e non per zone omogenee in quanto non sono previste differenziazioni;

RITENUTO, visto le percentuali sopra riportate, di non dover disporre l'aggiornamento per l'anno 2021 degli oneri di urbanizzazione in relazione alle variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con esclusione dei tabacchi e del costo di costruzione in relazione all'intervenuta variazione dei costi di costruzione, secondo i dati pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica (I.S.T.A.T.) e pertanto di confermare tutti gli importi contenuti nella Determinazione n.6 del 29/12/2018;

VISTE il D. Lgs n.267 del 18/08/2000 e 241/90 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi - dotazione organica e norme di accesso;

VISTI lo statuto comunale ed i vigenti regolamenti comunali di contabilità e sui contratti;

VISTO il D. Lgs. 267/2000 art.107, recante "ordinamento finanziario e contabile degli enti locali";

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127 e s.m.i.;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs n.267/2000, sulla presente determinazione è stato espresso parere favorevole del Responsabile dell'Area Urbanistica Ing. Davide Ghizzoni, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile della Ragioneria Sig.ra Nina Maneschi in ordine alla regolarità contabile;

DETERMINA

- 1) **Di approvare** le "tabelle oneri di urbanizzazione e costo di costruzione" - allegato A – predisposte dal Responsabile del Servizio Ing. Davide Ghizzoni e sulla base di quanto previsto dalla Legge Regionale n.65/2014 art.184 comma 7 e art.185 comma 3 e ss.mm.ii., per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione per gli interventi edilizi da realizzarsi sul territorio comunale, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) **Di dare atto che** le tabelle e le modalità di calcolo e di versamento quant'altro previsto nelle stesse dovranno essere applicate alle richieste di interventi edilizi presentati a partire dal **1° Gennaio 2021** e comunque gli importi per i Permessi di Costruire, i conteggi già notificati dagli uffici comunali e/o già versati dai richiedenti e per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività dovranno essere tempestivamente aggiornati all'atto del ritiro del titolo abilitativo o della validità della S.C.I.A. ai sensi della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- 3) **Di individuare** nell'Ing. Davide Ghizzoni, il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 4 della Legge 07/08/1992, n.241 e successive modificazioni ed integrazioni;

La presente determinazione, non comportando impegno di spesa, non sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura



COMUNE DI PODENZANA

Provincia di Massa Carrara

finanziaria di cui all'art. 153, del D. Lgs. 267/2000 e diventerà esecutiva con l'apposizione della predetta attestazione.

A norma dell'art. 8 della L.241/90 e s.m.i., si rende noto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Davide Ghizzoni

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Davide Ghizzoni

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE N° 781

Della suesposta determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 31.12.2020 al 15.01.2021

Lì 31.12.2020

IL RESPONSABILE



Comune di Podenzana
Ufficio Tecnico
Area Urbanistica

ALLEGATO "A"
TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
L.R. N.65 DEL 10 novembre 2014 e s.m.i.

**PER INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A PERMESSO A COSTRUIRE,
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
E COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA.**

APPROVATE CON DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO N.33 DEL 29/12/2020

Da applicarsi alle richieste presentate dopo la data del 01/01/2021

Ing. Davide Ghizzoni
Telefono: 0187 410024 – Fax: 0187 410088
e mail: ufficiotecnico@comune.podenzana.ms.it

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E PER AMPLIAMENTO O SOPRAELEVAZIONE aggiornati ai sensi della Legge Regionale n.65 del 10 NOVEMBRE 2014 art. 184 e 185 e s.m.i.

PER L'ANNO 2021

PIANO VIGENTE ZONA	ONERI URB.	IMPORTO ONERI da aggiornare	COEFFIC. ISTAT Nov.2020 - 0,2%	IMPORTO ONERI in vigore dal 01/01/2019 e confermato per l'annualità 2021	TOTALE IN EURO
A – B1 B2 – B2a – B3	1	***	-0,2%	4,60	17,82
	2	***	-0,2%	13,22	
C – B.L. R.R. – P.A.	1	***	-0,2%	4,60	17,82
	2	***	-0,2%	13,22	
D3 – D3p (calc. Mq)	1	***	-0,2%	20,01	38,34
	2	***	-0,2%	18,33	
E1 – E2 E3 – E4 – E5 – E6	1	***	-0,2%	3,85	14,87
	2	***	-0,2%	11,02	
D1 – D1s – D2 – F – F3p	1	***	-0,2%	13,40	20,10
	2	***	-0,2%	6,70	

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI: Restauro e Ristrutturazione Edilizia aggiornati in base alla Legge Regionale Legge Regionale n.65 del 10 NOVEMBRE 2014 art. 184 e 185 e s.m.i.

PER L'ANNO 2021

(Ai sensi dell'art.183 della L.R. 65/2014 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi soggetti a permesso a costruire o S.C.I.A., quando determinano un incremento di carico urbanistico in funzione di : 1. aumento delle superfici utili degli edifici; 2. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili; 3. aumento del numero di unità immobiliari.

PIANO VIGENTE ZONA	ONERI URB.	IMPORTO ONERI da aggiornare	COEFFIC. ISTAT Nov. 2020 -0,2%	IMPORTO ONERI in vigore dal 01/01/2019 e confermato per l'annualità 2021	TOTALE IN EURO	Con cambiamento della originaria destinazione d'uso, + 50% Residenziale in Euro	
A – B1 B2 – B2a – B3	1	***	-0,2%	1,17	4,47	1,74	6,68
	2	***	-0,2%	3,30		4,94	
C – B.L. R.R. – P.A.	1	***	-0,2%	1,17	4,47	1,74	6,68
	2	***	-0,2%	3,30		4,94	
D3 – D3p (calc. Mq)	1	***	-0,2%	4,72	8,80	7,07	13,18
	2	***	-0,2%	4,08		6,11	
E1 – E2 E3 – E4 – E5 –E6	1	***	-0,2%	1,17	4,47	1,74	6,68
	2	***	-0,2%	3,30		4,94	
D1 – D1s – D2 – F – F3p	1	***	-0,2%	1,50	2,54	2,25	3,81
	2	***	-0,2%	1,04		1,56	



Comune di Podenzana
Ufficio Tecnico
Area Urbanistica

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COSTO DI COSTRUZIONE

NUOVA EDIFICAZIONE

AMBITO : A – B – B.L.– C – D – E – F – H – R.R.

Euro 178,02 (CONFERMA IMPORTO 2019) al mq. costo base edilizia

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI

a) Abitazioni aventi superficie utile:	Percentuale
1. superiori a mq. 160 accessori \geq mq. 60	8%
2. compreso tra mq. 160 e mq. 130 e accessori \leq mq. 55	7%
3. compreso tra mq. 130 e mq. 110 e accessori \leq mq. 50	7%
4. compreso tra mq. 110 e mq. 95 e accessori \leq mq. 45	6%
5. inferiore a mq. 95 e accessori \leq mq. 40	6%

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

b) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/1969)	10%
c) Edifici Industriali, Artigianali, Commerciali, Turistico – Ricettivi, Direzionali	10%

Le percentuali di applicazione sopraindicate, eccetto il punto c) “edifici Industriali, Artigianali, Commerciali, Turistico – Ricettivi, Direzionali, sono ridotte di 1 punto percentuale nei seguenti casi:

1. per gli edifici che vengono dotati ai fini del riscaldamento invernale e/o estivo di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano energia solare;
2. per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
3. 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 e manutenzione straordinaria.



Comune di Podenzana
Ufficio Tecnico
Area Urbanistica

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COSTO DI COSTRUZIONE

EDIFICI ESISTENTI

AMBITO: A – B – B.L. – C – E – R.R.

Percentuale

Interventi Restauro e Risanamento Conservativo:

quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

30%
(del Costo di
Costruzione riferito
alle nuove costruzioni)

Ristrutturazione Edilizia:

quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

70%
(del Costo di
Costruzione riferito
alle nuove costruzioni)

Ristrutturazione urbanistica:

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**Come Nuova
costruzione**

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI – ARTIGIANALI

AMBITO: D e F

Si applica 1% del valore dell'immobile.

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 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 e spesa dei privati proponenti.

In tal caso la quota di oneri primari non è dovuta se inferiore all'importo delle opere da realizzare, in caso contrario si dovrà versare la differenza del conguaglio.

Art. 2

In tutto il territorio Comunale a qualsiasi procedimento assoggettato, i mutamenti delle destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 183 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i., anche in assenza di opere edilizie sono onerosi, in particolare:

CON OPERE EDILIZIE : Oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione previsti per i casi di ristrutturazione edilizia (ex L.R. 59/80) ai sensi della L.R. 65/2014 a seconda delle varie destinazioni previste nel progetto.

IN ASSENZA DI OPERE: Come sopra con modalità determinate ai sensi degli articoli nn.17, 21, 22 delle N.T.A. del vigente R.U. ed ai sensi dell'art.183 della L.R.T. n.65 del 10 novembre 2014 e s.m.i.

Art. 3

Al fine della individuazione dei casi di gratuità del versamento del contributo di concessione di cui all'art. 188 della Legge Regionale n.65/2014 (ex art.124 della L.R. n.1/2005, ex art. 23 della L.R. n.52/99 e art. 9 della Legge 10/77) si disciplina:

- a) **E' da considerarsi edificio unifamiliare, l'edificio singolo con unica unità immobiliare abitativa anche a più piani avente una Superficie Utile Abitabile massima di mq.120;**
- b) **E' da considerarsi, dopo l'approvazione definitiva del nuovo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, edificio unifamiliare, l'edificio singolo con unica unità immobiliare abitativa anche a più piani avente una Superficie Utile Lorda di seguito meglio specificata in tabella:**

	Dimensione minima (S.U.L.)	Dimensione massima (S.U.L.)
Interno perimetro U.T.O.E.	75 mq.	175 mq.
Esterno perimetro U.T.O.E.	85 mq.	135 mq.

Art. 4

Tutti gli interventi edilizi aventi qualsiasi destinazione non riconducibili alle varie diversificazioni previste a seconda dell'indice di fabbricabilità compresi quelli eventualmente previsti nelle zone "E" ad eccezione dei casi di gratuità ai sensi dell'art.124

comma 1 lett. A cita: “per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 9/5/1975 n.153 (ex dell'art. 9 lett. A Legge 10/77 e ss.mm.ii.)”, sono soggetti al versamento degli oneri di urbanizzazione previsti per i casi con indice di fabbricabilità inferiore a 1.5 mc./mq., oltretutto al costo di costruzione a seconda delle caratteristiche delle abitazioni, o dell'importo di lavori da eseguire.

Art. 5

Frazionamento di unità immobiliari.

Per quanto concerne il frazionamento di unità immobiliari, viene ritenuto opportuno operare come segue:

- nel caso il frazionamento comporti l'aumento di una unità immobiliare, verrà applicato il parametro relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria della ristrutturazione edilizia al volume dell'unità immobiliare più piccola derivante dal frazionamento;
- nel caso di frazionamento dell'originaria unità immobiliare comporti l'aumento di unità immobiliari superiori ad una, verrà applicato il parametro relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria della ristrutturazione edilizia al volume dell'originaria unità immobiliare detratto quello dell'unità immobiliare volumetricamente più grande derivante dal frazionamento.

Art. 6

Modalità di versamento del contributo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- Prima del rilascio del Permesso a Costruire;
- Al momento della presentazione della S.C.I.A.;

E' prevista la possibilità di rateizzare in quattro rate semestrali costanti presentando idonea garanzia fideiussoria, ai sensi della D.G. n.52 del 18/08/2014, che garantisca la penalità di cui all'art. 190 e 192 della L.R. 65/2014.

La prima rata dovrà essere versata prima del rilascio del Permesso a Costruire e prima della presentazione della S.C.I.A.

COSTO DI COSTRUZIONE

Con le stesse modalità previste per gli oneri di urbanizzazione.