

TABELLE ONERI ANNO 2017**A1) Immobili ad uso residenziale: € / mc**

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale oneri</i>
1) Restauro e ristrutturazione edilizia (°)	6,22	12,49	18,71
2) Sostituzione edilizia	16,56	33,33	49,86
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione:			
a) con IF < 1,5 mc/mq	24,83	50,00	74,83
b) con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	20,68	41,68	62,36
c) con IF > 3 mc/mq	18,63	37,52	56,15

(°) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

In riferimento alla compensazione idraulica, qualora l'operatore scelga di rinviarne l'attuazione al Comune, il contributo da versare è di € 25,00 al mc per la volumetria da compensare, come definito negli atti di riferimento: Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico Comunale, deliberazione G.C. n°304 del 21.12.2005, determinazione dirigenziale n°47 del 22.12.2005.

A2) Immobili ad uso industriale o artigianale: € /mq di superficie utile lorda

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale</i>
1) Restauro e ristrutturazione edilizia (°)	8,34	5,23	13,56
	9,55 (°°)	5,23 (°°)	14,77 (°°)
2) Sostituzione edilizia	22,21	13,99	36,20
	25,48 (°°)	13,99 (°°)	39,47 (°°)
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione:	27,76	17,48	45,24
	31,84 (°°)	17,48 (°°)	49,32 (°°)

(°) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

(°°) Per le categorie speciali ISTAT 1971: 301 alimentari, 303 tessili, 305 calzature, 313 chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche. Si applicano le tariffe normali quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero e il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

In riferimento alla compensazione idraulica, qualora l'operatore scelga di rinviarne l'attuazione al Comune, il contributo da versare è di € 25,00 al mc per la volumetria da compensare, come definito negli atti di riferimento: Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico Comunale, deliberazione G.C. n°304 del 21.12.2005, determinazione dirigenziale n°47 del 22.12.2005.

A3) Immobili ad uso commerciale-turistico-direzionale: € / mc

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale</i>
1) Restauro e ristrutturazione edilizia (°)	8,50	2,88	11,38
2) Sostituzione edilizia	22,69	7,67	30,36
4) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione:			
a) con IF < 1,5 mc/mq	34,01	11,48	45,49
b) con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	28,35	9,57	37,92
c) con IF > 3 mc/mq	25,51	8,62	34,12

(°) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

In riferimento alla compensazione idraulica, qualora l'operatore scelga di rinviarne l'attuazione al Comune, il contributo da versare è di € 25,00 al mc per la volumetria da compensare, come definito negli atti di riferimento: Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico Comunale, deliberazione G.C. n°304 del 21.12.2005, determinazione dirigenziale n°47 del 22.12.2005.

A4) Immobili ad uso commercio all'ingrosso: €/mq di superficie utile lorda

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale</i>
1) Restauro e ristrutturazione edilizia (°)	14,70	3,42	18,12
2) Sostituzione edilizia	39,24	9,13	48,37
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione	49,06	11,41	60,47

(°) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

In riferimento alla compensazione idraulica, qualora l'operatore scelga di rinviarne l'attuazione al Comune, il contributo da versare è di € 25,00 al mc per la volumetria da compensare, come definito negli atti di riferimento: Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico Comunale, deliberazione G.C. n°304 del 21.12.2005, determinazione dirigenziale n°47 del 22.12.2005.

PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La tabella regionale, per il comune di Campi Bisenzio, con coefficiente pari a 1,195, prevede le seguenti percentuali:

1)-abitazioni con s.u. superiore a mq 160 e accessori \geq mq 60	9%
2)-abitazioni con s.u. compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori \leq mq 55	8%
3)-abitazioni con s.u. compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori \leq mq 50	8%
4)-abitazioni con s.u. compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori \leq mq 45	7%
5)-abitazioni con s.u. inferiore a 95 mq e accessori \leq mq 40	7%
6)-abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2-8-1969)	10%
7)-destinazione commerciale di vicinato	5%
8)-destinazione turistica, commerciale, direzionale, commercio all'ingrosso	10%

NOTE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo base di costruzione, per l'anno in corso, ammonta a € **249,36** al mq per immobili con destinazione residenziale.
2. Il costo base di costruzione, per l'anno in corso, ammonta a € **748,08** ($249,36 * 3$) al mq per immobili con destinazione turistico-commerciale-direzionale.
3. Per gli edifici a destinazione industriale e artigianale il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
4. Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto percentuale: a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano 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.
5. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto nel caso di recupero edilizio con destinazione residenziale di edifici ricadenti nei centri storici e negli elenchi di cui alla legge regionale 59/1980 ricompresi all'interno del perimetro dei centri abitati, e nel caso di recupero senza aumento del carico urbanistico anche per tutte le altre attività.
6. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli interventi nei p.e.e.p. e per quelli di edilizia convenzionata nei casi e per gli effetti descritti dalla legge regionale 10/11/2014, 65.
7. Nel caso di abitazioni, qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
8. Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione, si applica la percentuale relativa a un'abitazione tipo, avente superficie utile e accessoria pari alle medie aritmetiche delle superfici utili e accessorie delle singole abitazioni.
9. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, si applica in misura pari al 30% di quello previsto per le nuove costruzioni, in analogia a quanto in tal caso previsto per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

APPLICAZIONE DEGLI “ONERI VERDI”

L'applicazione degli “oneri verdi”, di cui alla legge regionale 64/1995 e successive modifiche ed integrazioni, si articola in due casistiche:

a) Per gli interventi edilizi che non prefigurano alcuna modifica della destinazione d'uso, alcun incremento di unità immobiliare, alcun incremento di superficie utile, si adotta il valore massimo degli oneri di urbanizzazione relativi alla ristrutturazione edilizia più il 30% del costo di costruzione, e cioè:

destinazione residenziale	€/mc	18,71 + 30% costo costr.
destinaz. industriale-artigianale	€/mq	13,56
destinazione commerciale	€/mc	11,38 + 30% costo costr.
destinaz. commercio all'ingrosso	€/mq	18,12 + 30% costo costr.

b) Per gli interventi edilizi che prefigurano la modifica della destinazione d'uso e/o l'incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile, si adotta il valore minimo degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova edificazione, più il 30% del costo di costruzione, e cioè:

destinazione residenziale	€/mc	56,15 + 30% costo costr.
destinaz. industriale-artigianale	€/mq	45,24
destinazione commerciale	€/mc	34,12 + 30% costo costr.
destinaz. commercio all'ingrosso	€/mq	60,47 + 30% costo costr.

NOTE GENERALI

1. Edifici Unifamiliari

Ai fini dell'applicazione di quanto contenuto nell'art. 188 comma 2 lettera b) della legge regionale 10/11/2014, n. 65, si definisce "Edificio Unifamiliare" quello costituito da un'unica unità immobiliare, che risulti isolato sui quattro lati, composto da uno o più piani fuori terra, che non risponda ai requisiti di cui al D.M. 2.8.1969 (caratteristiche delle abitazioni di lusso).

Inoltre l'unità abitativa dovrà essere composta, considerando una famiglia media di 5 persone, da massimo cinque vani più servizi ed accessori, non dovrà superare la superficie utile massima di 95 mq., e dovrà essere riconducibile all' Alloggio "tipo 5" definito nella Circolare Ministero LLPP n.425/1967 (due camere doppie ed una singola, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno ed ingresso)

2. Cambio di destinazione d'uso senza opere

Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto nel caso di modifica della destinazione d'uso degli immobili, in assenza totale di opere edilizie, mentre gli oneri di urbanizzazione si calcolano come quelli indicati per la ristrutturazione edilizia nelle tabelle corrispondenti al tipo di attività derivata.

3. Sanzioni per il ritardato od omissivo versamento del contributo

Ai sensi dell'art. 192 della L.R. Toscana 65/2014 comma 1, così come previsto anche dall'art. 42 del DPR 380/2001 Testo Unico in materia edilizia, il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di costruzione comporta:

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

Tali misure non si cumulano e, ai sensi del comma 5 dell'art. 192 della citata L.R. 65/2014, non si applicano qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata.

4. Rateizzazioni

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione e il contributo per la compensazione idraulica - se dovuto - potranno essere rateizzati, sia per i permessi di costruire sia per le SCIA., qualora risultino di importo superiore ai 2.000,00 euro, secondo le modalità di seguito riportate.

La 1° rata deve essere corrisposta entro 30 gg. dal rilascio del provvedimento mentre, per quanto riguarda le SCIA, contestualmente alla presentazione; essa è costituita da:

- 25% del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria;
- 25% del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 25% del contributo commisurato al costo di costruzione;
- 25% del contributo per la compensazione idraulica.

La 2° - 3° - 4° rata dovranno essere corrisposte secondo le scadenze rispettive di 6 - 12 - 18 mesi, decorrenti sempre dal rilascio del provvedimento o dalla data di presentazione della SCIA.

5. Garanzie per pagamento rateizzato

A garanzia delle rate da corrispondere dovrà essere prodotta apposita polizza assicurativa o fideiussione bancaria. Qualora la garanzia fideiussoria prestata consenta l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, essa sarà pari all'importo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o costo di costruzione).

Le garanzie dovranno essere presentate prima del rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di SCIA le garanzie, per le quote rimanenti, dovranno essere prodotte all'atto della presentazione unitamente al pagamento della prima rata.

La validità della polizza o della fideiussione dovrà essere di 24 mesi.

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dalle cosiddette vecchie Finanziarie 106 e dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cosiddetti Confidi ex art. 155 T.U.B.) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire l'accesso delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti nel settore finanziario (art.13, comma 1 del D. L. 269/2003 conv. nella L.326/2003) nonché attività connesse e strumentali e a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate.

Nella garanzia finanziaria dovranno essere riportate le seguenti clausole:

a) Riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 CC e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 CC in modo da dare espressamente atto della propria idoneità ai fini della escussione immediata e diretta dell'Istituto fideiussore per ciascuna rata, ai sensi dell'art. 192, c. 5 L.R.T. 10/11/2014, n. 65;

b) Essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Campi Bisenzio;

c) Essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campi Bisenzio;

d) Ogni singola rata scaduta dovrà essere escutibile mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Campi Bisenzio, con conseguente versamento da parte dell'Istituto garante entro 30 giorni dalla richiesta;

In caso contrario sarà emessa ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. n. 639/1910;

e) In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campi Bisenzio. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate.

6. Verifica autocalcolo oneri concessori per SCIA

Nel caso di SCIA onerosa, qualora gli uffici, in sede di verifica sulla congruità del contributo di concessione autocalcolato dal progettista, riscontrino che quanto pagato è inferiore alla somma effettivamente dovuta, non si applicheranno sanzioni o interessi legali sull'importo da richiedere ad integrazione.

Saranno invece applicate sanzioni per ritardato pagamento in tutti i casi in cui il titolare che ha presentato la SCIA, non ottemperi, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento, alla richiesta comunale di pagare la somma aggiuntiva dovuta, e/o di integrare la documentazione necessaria al Comune per verificare l'autocalcolo del contributo concessorio, (allorché dalla verifica comunale emerga la necessità di un pagamento aggiuntivo).

7. Determinazione del contributo concessorio in caso di frazionamento.

In caso di aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento, il contributo concessorio è dovuto per le sole unità derivate. In caso di difficoltà per la loro individuazione, si considerano tali le unità immobiliari più piccole.

8. Destinazioni d'uso. Applicazione del contributo concessorio.

Ai fini di uniformare le presenti tabelle alle destinazioni d'uso così come previste dall'art. 29 delle N.T.A. del RUC modificato per il cambio di destinazione d'uso riferito alla lettera "f) di servizio" si dovrà fare riferimento alla tabella A3 per gli oneri di urbanizzazione e alla destinazione commerciale di vicinato per il costo di costruzione.

9. Calcolo dei volumi e delle superfici da porre a contribuzione.

Ai fini del calcolo dei volumi e delle superfici da porre a contribuzione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre fare riferimento a quanto stabilito negli articoli 65 e 66 del regolamento urbanistico vigente prendendo a base il parametro della SUL.