



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
G.C./D.C. n° 20 del 28.03.14

Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Servizio 3 U.O. 3.3
Tel. 050 796533 - Fax 050 796540
ediliziaprivata@comune.vicopisano.pi.it

Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al titolo VII della L.R Toscana 03.01.2005 n.1

Titolo I - Norme Generali

Art. 1 Contenuti

Il presente regolamento disciplina la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. 120 della L.R.T. 1/2005 per gli interventi di:

- 1) Restauro e ristrutturazione Edilizia;
- 2) Sostituzione edilizia;
- 3) Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione

Fatti salvi i casi di gratuità, ai sensi dell'art. 124 della L.R.Toscana 01/2005 la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è dovuta, ai sensi dell'art. 120 della L.R.Toscana 01/2005 per interventi di nuova edificazione o che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili;
- b) mutamento della destinazione d'uso;
- c) aumento del numero delle unità immobiliari.

E' fatta salva la facoltà del richiedente di rinunciare all'esecuzione delle opere, qualora queste non siano ancora iniziate al momento della contestazione delle sanzioni stesse.

Art. 2 Definizioni ai fini del calcolo del contributo

Per superficie utile si intende la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale così come disciplinato al punto 14 dell'allegato B al Regolamento edilizio unificato;

Per la determinazione dei contributi si precisa che il volume di riferimento è dato dalla somma del "Volume Utile Lordo" (Vu), di cui al punto 24 dell'allegato B al Regolamento



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata

Edilizio Unificato e dal 60% del "Volume Accessorio" (Va) di cui al punto 25 dell'allegato medesimo;

Art.3

Interventi in zona agricola

Per quanto attiene agli oneri di cui all'art 45 della L.R.Toscana 01/2005 – Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricola, se dovuti, si applica la quota prevista per gli interventi di ristrutturazione per gli "Insediamenti Residenziali".

Gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione degli annessi agricoli laddove manchi il requisito soggettivo della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero di annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo, saranno parificati agli insediamenti artigianali industriali.

I manufatti "temporanei" e "precarie" di cui agli articoli 39 e 40 delle NTA del RU sono esclusi dal pagamento del contributo di cui all'art. 119 della L.R.T. 1/2005.

Art.4

Interventi a carattere sportivo

Per gli interventi a carattere sportivo comportanti la realizzazione di volumetrie da parte di privati saranno applicate le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva. Sarà applicato inoltre il contributo relativo al costo di costruzione.

Titolo II – Oneri di Urbanizzazione

Art. 5

Modalità di calcolo

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito:

- 1) nel caso di incremento di superficie utile alla sola porzione in aumento;
- 2) nel caso di mutamento di destinazione d'uso a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione;
- 3) nel caso di aumento di unità immobiliari, come di seguito specificato:
 - a) Edifici a destinazione residenziale: l'unità immobiliare originaria è esente dal versamento del contributo; per unità immobiliare originaria si considera quella dotata del vano cucina nella posizione originaria.

Quando non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria, il contributo sarà applicato all'intera volumetria ridotta in maniera forfettaria in base al numero di unità immobiliari realizzate, utilizzando la seguente formula:

$$V = x/(x+1) V_r$$

dove V è il volume da considerare per il calcolo degli oneri nel caso di aumento di unità immobiliari, V_r è il volume di riferimento per la determinazione del contributo



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata

così come definito all'art. 2 del presente regolamento e x è il numero di incremento delle unità immobiliari previsto.

b) Edifici a destinazione non residenziale:

- con incremento pari a una unità immobiliare: il calcolo degli oneri è riferito alla superficie utile/volume dell'unità immobiliare più piccola. Quando tale superficie è inferiore al 30% della superficie utile/volume dell'unità immobiliare originaria il calcolo degli oneri è riferito a tale percentuale.
- con incremento pari a due unità immobiliare: il calcolo degli oneri è riferito alla superficie utile/volume delle due unità immobiliari più piccole. Quando tale superficie è inferiore al 50% della superficie utile/volume dell'unità immobiliare originaria il calcolo degli oneri è riferito a tale percentuale.
- con incremento superiore a due unità immobiliare: il calcolo degli oneri è riferito alla superficie utile/volume delle unità immobiliari in incremento più piccole. Quando tale superficie è inferiore al 70% della superficie utile/volume dell'unità immobiliare originaria il calcolo degli oneri è riferito a tale percentuale.

Art. 6

Cambio di destinazione d'uso

Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è sempre oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alla tariffa della ristrutturazione urbanistica.

Fatto salvo quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

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

Art. 7

Casi particolari

Interventi in centro storico: per gli interventi di cambio di destinazione d'uso su edifici ricadenti nei nuclei storici, così come individuati nel regolamento urbanistico, la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta del 40%;

Interventi in zona produttiva: per gli interventi di cambio di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di depositi di attività commerciali si applica la tariffa della tabella "commerciale all'ingrosso";

Insedamenti artigianali/industriali: per gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici di calpestio si applicano le tariffe della nuova edificazione.



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata

Titolo III – Costo di Costruzione

Art. 8 Modalità di calcolo

Per la determinazione del contributo afferente al Costo di Costruzione si dovrà procedere nel modo seguente:

Il contributo deve essere calcolato mediante perizia sintetica, utilizzando come superficie di riferimento la Superficie Utile Abitabile ovvero, per gli immobili residenziali, la superficie calcolata come stabilito all'art. 3 del D.M. 10.05.1977 moltiplicata per il costo base unitario di costruzione, di cui alla relativa tabella, ed applicando poi le aliquote relative.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, in mancanza di determinazioni da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 121, comma 6, della L.R.Toscana 01/2005, è calcolato applicando le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo determinate dall'ISTAT al costo base fissato dal D.M. 20.06.1990 in € 129,11 (L. 250.000).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici residenziali il costo di costruzione è fissato nella quota del 50% di quello delle nuove costruzioni.

E' comunque facoltà del richiedente produrre, in luogo della perizia sintetica, una Stima Analitica mediante perizia giurata del costo delle opere comprendente tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte; detta stima deve essere redatta esclusivamente con criteri di misura applicando i prezzi unitari desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale e/o regionale.

Per gli immobili ad uso turistico, commerciale e direzionale il costo di costruzione è stabilito mediante perizia giurata del costo delle opere comprendente tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte; detta stima deve essere redatta esclusivamente con criteri di misura applicando i prezzi unitari desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale e/o regionale.

Risultano esclusi dal calcolo e dal conseguente versamento del Costo di Costruzione i seguenti interventi:

- a) di ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
- b) di modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni;
- c) di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso quando l'interessato si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune;
- d) gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriale o artigianali.



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata

Art.9

Casi Particolari

La realizzazione di piscine, campi per pratiche sportive ad uso privato (quali tennis – campetti polivalenti – campi bocce, etc.) ed attrezzature sportive e ricreative ad uso privato in genere è soggetta al pagamento della percentuale del 5% sul costo di costruzione stabilito mediante perizia giurata del costo delle opere comprendente tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte; detta stima deve essere redatta esclusivamente con criteri di misura applicando i prezzi unitari desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale e/o regionale.

Titolo III – Disposizioni finali e transitorie

Art.10

Entrata in vigore

Il presente Regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio una volta esecutiva la deliberazione di approvazione ai sensi dell'art. 6, comma 7, dello Statuto Comunale.

Alle pratiche in corso presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento si continuano ad applicare le disposizioni vigenti al momento della presentazione, fatte salve disposizioni più restrittive derivanti dalla normativa statale e regionale vigente.



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata

