



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

REGOLAMENTO COMUNALE CHE DISCIPLINA IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, LO SCOMPUTO DEGLI ONERI E LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il Responsabile del Servizio

architetto Egidio CAPUTO

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa
oOo*

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D. lgs. 39/93)



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE
AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Sommario

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE	3
Articolo 1 – Argomenti oggetto di trattazione	3
TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
Articolo 2 - Normativa ed atti amministrativi pregressi di riferimento	3
Articolo 3 - Disposizioni generali	5
Articolo 4 - Quota-parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione (OO.UU.)	5
Articolo 5 – Quota-parte di contributo commisurata al Costo di Costruzione (CC) e Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso	6
Articolo 6 - Documenti necessari per il calcolo del contributo	7
Articolo 7 - Attività di trasformazione del territorio	7
Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso	8
Articolo 9 – Indicazioni metodologiche specifiche	8
Articolo 10 – Interventi nella aree “E” del PUG	9
Articolo 11 – Interventi con destinazioni miste	10
Articolo 12 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni	10
Articolo 13 – Restituzione del contributo	11
Articolo 14 – Esenzioni parziali	11
Articolo 15 – Esclusioni	12
Articolo 16 – Disposizioni generali	12
Articolo 17 – Determinazione dei valori e delle voci di costo necessari per il calcolo	13
Articolo 18 – Parametri correttivi	14
Articolo 19 – Modalità di versamento	14
Articolo 20 – Esclusioni	15
TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
Articolo 21 – Disposizioni generali	15
Articolo 22 – Opere di urbanizzazione realizzate da privati	16
Articolo 23 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	17
Articolo 24 – Oneri di urbanizzazione nei SUE e nei permessi convenzionati	17
TITOLO IV – MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI	18
Articolo 25 – Disposizioni generali	18
Articolo 26 – Iter amministrativo	19
Articolo 27 – Aliquote e modalità di pagamento	19
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI	21
Articolo 28 – Revisione del testo e delle tariffe	21



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 – Argomenti oggetto di trattazione

Il Regolamento Comunale in materia del Contributo di Costruzione è uno strumento che, nel rispetto della legislazione nazionale, regionale del vigente P.U.G., nonché dei relativi strumenti urbanistici attuativi disciplina:

- la determinazione del contributo di costruzione dovuto ai sensi degli artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., con le esenzioni e le riduzioni ivi previste;
- il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma. 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate da privati a scomputo degli oneri;
- la monetizzazione degli standards urbanistici;

Sono soggetti alla disciplina del presente regolamento tutti gli interventi che comportano la realizzazione e/o la conservazione di opere edilizie e/o la trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli nel territorio comunale che ai sensi della normativa vigente prevedano la corresponsione del contributo di costruzione.

TITOLO II – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO II – NORMATIVA, ALIQUOTE E METODO DI CALCOLO

Articolo 2 - Normativa ed atti amministrativi pregressi di riferimento

L'articolo 16 del D.P.R. 380/01 ed s.m.i. definisce in linea generale il “contributo di costruzione”, evidenziando i casi e le modalità di applicazione sia della parte di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione che la parte commisurata al costo di costruzione.

In particolare il comma 4° dell'art. 16 succitato, individua il consiglio comunale, quale organo deputato a stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni, in relazione alla loro ampiezza, andamento demografico ed altre specifiche caratteristiche.

Il comma 9° del medesimo articolo, dispone che siano le regioni a determinare periodicamente l'incidenza del costo di costruzione per i nuovi edifici e all'ultimo capoverso definisce tale quota di contributo così come segue: *“Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”*

L'articolo 17 del medesimo D.P.R. definisce i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione, mentre l'articolo 19 definisce il contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.

La legge 5 agosto 1978 n. 457, avente ad oggetto: “Norme per l'edilizia residenziale”, all'art. 4 lett. g) attribuisce alle Regioni la competenza nella definizione dei costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n) dell'art. 3 della stessa legge, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale, con Decreto del 5 agosto 1994 aveva determinato i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

La Giunta Regionale con **deliberazioni di Giunta regionale n. 5336 del 12 novembre 1996 e n. 8123 del 27 dicembre 1996** aveva fissato i nuovi limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

Successivamente la Giunta Regionale con deliberazioni n. 1996 del 28 dicembre 2000, n. 814 del 5 giugno 2003, n. 449 del 4 aprile 2006 e n. 2268 del 26 novembre 2008 ha provveduto, in virtù dell'art. 9 del citato Decreto Ministeriale del 1994, all'aggiornamento dei limiti massimi di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, facendo riferimento al mese di giugno di ogni anno, con decorrenza dal mese successivo alla data di comunicazione di tale variazione da parte del segretariato del C.E.R. prima e in seguito della Direzione generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative del Ministero delle Infrastrutture.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Con **deliberazioni n. 2081 del 3 novembre 2009 e n. 766 del 23 marzo 2010** la **Giunta Regionale** ha provveduto ad un'adeguata ridefinizione dei limiti massimi ammissibili dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti e per tener conto delle normative sopravvenute.

La **Legge regionale 20 maggio 2014, n. 22** "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore" all'art. 2, comma 2, lettera i) tra le funzioni della Regione prevede il compito di stabilire i limiti di costo, nonché i requisiti prestazionali e gli standard di qualità abitativa e di sostenibilità da rispettare nella realizzazione degli interventi.

Il sopravvenuto quadro economico nazionale ed internazionale ha determinato nel periodo compreso tra giugno 2018 e giugno 2023 sensibili variazioni dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale come di seguito specificato e comunicate con Circolari della Direzione Generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti:

- giugno 2018 giugno 2019 pari a +0,9%;
- giugno 2019 giugno 2020 pari a +0,3%;
- giugno 2020 giugno 2021 pari a +4,4%;
- giugno 2021 giugno 2022 pari a +12,9%;
- giugno 2022 giugno 2023 pari a +0,6%;

Con la **Deliberazione della Giunta Regionale n. 1988 del 4 novembre 2019** si è provveduto nuovamente all'adeguamento dei limiti massimi ammissibili dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo ricompreso tra giugno 2008 e giugno 2018.

Con la medesima **D.G.R. n. 1988/2019** il costo base di realizzazione delle nuove costruzioni, del recupero primario, del recupero secondario e della manutenzione straordinaria, rivalutato secondo la variazione dell'indice ISTAT nel periodo su indicato, è stato ulteriormente incrementato in misura del 15% per tenere nella giusta considerazione:

- le politiche regionali e nazionali sempre più orientate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico sia nelle trasformazioni territoriali e urbane che nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dalla normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia e di efficienza degli usi finali dell'energia, favorendo al contempo la tutela e la valorizzazione delle peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali del territorio;
- l'applicazione delle nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici (D.M. 26 giugno 2015);
- l'applicazione delle procedure del Protocollo ITACA per la certificazione della sostenibilità degli edifici che, ai sensi dell'art. 9, comma 2 della L.R. n. 13/2008, ha carattere obbligatorio per gli interventi con contributo pubblico superiore al 50% del costo totale;
- il rispetto dei criteri ambientali minimi (C.A.M.) previsti dall'art. 34 del D.lgs. n. 50/2016.

Con **Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2023, n. 1941** "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996.", si approvava l'Allegato A "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA" parte integrante del presente provvedimento, l'Allegato B Modello "PROGRAMMA ESECUTIVO DI INTERVENTO – Manutenzione straordinaria/Recupero" parte integrante del presente provvedimento, l'Allegato C Modello "PROGRAMMA ESECUTIVO DI INTERVENTO – Nuova Costruzione" parte integrante del presente provvedimento. Si modificava parzialmente la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 76 del 2 maggio 1996 stabilendo nella misura dell'1% dell'importo dei lavori l'indennizzo che i Comuni devono corrispondere alle ARCA per l'assistenza che queste ultime offrono nella gestione delle richieste di liquidazione e pagamento delle quote del finanziamento relativo ad interventi di edilizia residenziale pubblica a valere sui fondi ex GESCAL. Inoltre si stabiliva che la suddetta quota percentuale deve essere ricompresa dai Comuni nell'importo delle Spese Tecniche Generali indicato nel Q.T.E.. Si determinava, altresì, che tutti gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di nuova costruzione, recupero del patrimonio edilizio esistente e manutenzione straordinaria, a valere sulle risorse finanziarie di edilizia



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

sovvenzionata ed agevolata a disposizione della Regione Puglia, vengano realizzati con riferimento ai limiti massimi di costo stabiliti nel presente atto, che vanno applicati a tutti i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata il cui finanziamento, seppur localizzato alla data della pubblicazione del presente provvedimento sul BURP, non è stato ancora concesso.

Articolo 3 - Disposizioni generali

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio partecipa agli oneri ad essa relativi, conseguentemente, dette attività sono soggette al contributo di costruzione, così come previsto dagli art. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i., secondo quanto disposto dall'art. 52 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in adempimento al presente regolamento.

Il contributo di costruzione viene determinato da due quote-parti, una commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e la seconda commisurata al costo di costruzione, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero previsti dagli art. 17 e 19 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i.

Il contributo è determinato nell'ambito dei procedimenti amministrativi finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire (PdC), alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) o alla presentazione di atti equipollenti.

E' fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare, in qualsiasi momento anche oltre i termini di validità del titolo abilitativo edilizio o equipollente, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto, all'esito delle quali potrà essere richiesta l'integrazione della somma a conguaglio. In caso di mancato o ritardato pagamento del suddetto conguaglio nei termini prescritti, saranno applicate le maggiorazioni e le sanzioni previste dalle norme di riferimento e dal presente regolamento.

La quota di contributo di costruzione, commisurata all'incidenza del costo di costruzione viene determinata applicando la percentuale fissata dal più recente provvedimento amministrativo comunale, corrispondente alla destinazione d'uso prevista in progetto, al Computo Metrico Estimativo (CME) prodotto dal professionista relativo all'intervento edilizio proposto o al modello 801 nel caso delle nuove opere a destinazione residenziale.

Sono altresì soggetti al versamento del contributo di costruzione gli interventi di trasformazione del territorio mediante la movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto, fatti salvi i casi di esclusione previsti dal D.P.R. 380/01 e s.m.i..

I parametri fisici da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, ad esempio il volume, la superficie utile linda ecc, sono desunti dalle definizioni individuate nelle norme di attuazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) o dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.) vigenti al momento della presentazione dell'istanza; gli eventuali aggiornamenti saranno applicati soltanto nel caso in cui il titolo edilizio venga rilasciato oltre 12 mesi dell'istanza.

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica di PUG, nel caso in cui in una costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità edilizia si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione.

Al fine di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla legislazione vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia e di semplificare le modalità di calcolo, la superficie di riferimento per il calcolo del contributo è costituita dalla superficie utile linda delle costruzioni, così come definita dal Regolamento Edilizio comunale, diminuita della superficie dei muri perimetrali dell'edificio nella misura che si è resa idonea all'isolamento previsto.

La determinazione del contributo di costruzione avviene in forma di "autodeterminazione" mediante l'utilizzazione della modulistica messa a disposizione dal Comune. La scheda di calcolo in "autodeterminazione" del contributo di costruzione deve essere debitamente compilata e firmata dal tecnico incaricato e trasmessa all'Ufficio comunale competente in sede di deposito della pratica edilizia unitamente ai documenti citati nell' art. 6 del presente Regolamento.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione si precisa che per edificio unifamiliare deve intendersi un fabbricato composto di una sola unità immobiliare che, anche qualora sia in aderenza ad altri fabbricati, insista su lotto separato e non abbia parti in comune con questi.

Ai sensi dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in caso di richiesta di un titolo o atto equivalente per il completamento dei lavori non ultimati, il contributo di costruzione verrà ricalcolato in relazione alle opere ancora da eseguire secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

Articolo 4 - Quota-parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione (OO.UU.)



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

La quota di contributo di costruzione, commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, deve essere determinata secondo i principi individuati nella Deliberazione del Consiglio Regionale, n. 6 del 12/02/1979, pubblicata nel B.U. Puglia 1° marzo 1979, n. 11, S.O. e la l.r. 31 ottobre 1979, n. 66 "Modifiche ed integrazioni alla l.r. n. 6 del 12 febbraio 1979 in materia di edificabilità dei suoli", nonché dal presente regolamento, con il metodo analitico diretto nell'ambito delle aree di nuovo impianto, in quelle la cui attuazione è subordinata a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ed in ambiti che presentano rilevanti carenze di opere di urbanizzazione, mentre potrà essere applicato il metodo sintetico nei casi in cui il PUG preveda interventi di completamento in aree già parzialmente urbanizzate ove non sia possibile individuare agevolmente gli interventi specifici all'urbanizzazione esistente, caratteristiche che dovranno emergere in sede di istruttoria della pratiche edilizie.

Quando ricorrono le condizioni per l'applicazione del metodo analitico, gli oneri di urbanizzazione coincideranno con il computo metrico estimativo (CME) delle opere di urbanizzazione da realizzare, mentre nel caso in cui ricorrono le condizioni per applicare il metodo sintetico, la determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione è dato dalla moltiplicazione del volume, nel caso di fabbricati a destinazione residenziale o della SUL negli altri casi, per la tariffa unitaria fissata dal UTC, in funzione della destinazione d'uso prevista in progetto.

Articolo 5 – Quota-parte di contributo commisurata al Costo di Costruzione (CC) e Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

Il contributo commisurato al costo di costruzione è una quota parte dello stesso determinato attraverso l'incidenza percentuale prestabilita ed applicata al valore di costruzione dell'immobile oggetto di intervento edilizio.

È dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale e per le altre destinazioni non rientranti nei casi di esclusione previsti dalla normativa nazionale o regionale, secondo le indicazioni che seguono.

L'incidenza percentuale e la determinazione del costo di costruzione è diversificata sia in funzione della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento, sia in funzione del tipo di intervento previsto nel progetto.

— Per quanto riguarda gli edifici a destinazione residenziale, la determinazione avviene come segue:

Nuovi edifici residenziali e **ampliamenti** di quelli esistenti (art. 18-19 delle NTA):

— l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato con le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801 (D.M. n. 801), così come fatto proprio dalla Regione Puglia con la L.R. n. 6/79 e s.m.i., D.M. 10/05/1977 e della L.R. n. 1/2007, nonché del costo base di costruzione per i nuovi edifici residenziali fissato per il periodo temporale di riferimento.

Interventi su edifici residenziali **esistenti**:

— l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia, viene determinato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% del costo di costruzione documentato dell'intervento edilizio, determinato sulla base di computo metrico estimativo (CME), redatto da tecnico abilitato sulla base Prezzario Regione Puglia;

— Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale, la determinazione avviene come segue:

il permesso di costruire relativo a **nuove** costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento, nella misura di seguito indicata:

Turistico ricettivo di lusso 10%

Edifici a carattere commerciale 9%

Turistico ricettivo non di lusso 8%

Edifici a carattere direzionale 8%

Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

Nel caso di interventi su edifici **esistenti**, il Costo di Costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il Permesso di Costruire (comma 10, articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001).



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Il computo metrico dovrà essere redatto dal progettista delle opere, utilizzando i prezzi contenuti nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Puglia; il progettista, inoltre, deve sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà (resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445), nella quale dichiara che il computo metrico è stato redatto applicando i prezzi stabiliti nel prezzario delle opere pubbliche della Regione Puglia.

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, il contributo per il costo di costruzione è determinato, in relazione al costo degli interventi stessi, nella misura di seguito indicata:

Turistico ricettivo di lusso	9%
Edifici a carattere commerciale	8%
Turistico ricettivo non di lusso	7%
Edifici a carattere direzionale	7%

Il costo di costruzione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non può superare il costo per le nuove costruzioni.

La mancanza della firma e del timbro del progettista comporta il rigetto della documentazione presentata e le relative conseguenze in termini di sospensione o rigetto dell'istanza.

CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Articolo 6 - Documenti necessari per il calcolo del contributo

Alla domanda di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ed alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), in funzione della fattispecie progettuale proposta, della destinazione e/o della tipologia di intervento, devono essere allegati, ai fini del calcolo del contributo:

- a) CME dell'intervento edilizio determinato in base alle voci di costo del più recente prezzario della Regione Puglia, riportando, riscontri di dettaglio agli elaborati di progetto ed esplicitando chiaramente le quantità con riferimento alle geometrie di progetto. Qualora alcune voci di costo non siano reperibili sul prezzario regionale, le medesime potranno essere determinate attraverso analisi dei prezzi stimate sui prezzi ufficiali e/o su verifiche di mercato. Il computo metrico dovrà documentare, oltre i costi delle parti edilizie, anche i costi relativi alle parti impiantistiche (con esclusione dei nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia di cui all'art. 17 comma 3 lett. e] del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il computo metrico dovrà essere, firmato digitalmente dal progettista incaricato.
- b) Calcolo del contributo di costruzione viene determinato secondo le tabelle in vigore al momento della sua definizione e sulla base della modulistica di calcolo messa a disposizione dal Comune. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici residenziali, al calcolo del contributo di costruzione di cui sopra dovranno essere allegate le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, complete di modello n. 801/77, gli schemi di calcolo esplicativi, la determinazione dell'aliquota da applicarsi al costo di costruzione di cui al presente Regolamento e la determinazione del costo di costruzione con riferimento al valore unitario come da ultima determinazione comunale di rivalutazione. Tutta la documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal progettista incaricato.
- c) Autocertificazione redatta ai sensi del DPR 445/00 e s.m.i. a firma del richiedente o, in alternativa, l'iscrizione alla CCIAA (volta a determinare la specifica e prevalente attività svolta) sottoscritta dal richiedente, sul numero degli addetti e sulla densità mq/add. (superficie/addetti) inerenti l'intera attività al fine della determinazione del contributo di costruzione.
- d) Determinazione dei parametri edilizi necessari alla valutazione della quota parte del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (superfici lorde di pavimento, cubature, ecc.), in funzione delle destinazioni d'uso e delle tipologie di intervento, supportata da opportuni elaborati esplicativi.

Articolo 7 - Attività di trasformazione del territorio

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è stabilito in un onere forfettario, computato a superficie di intervento (su base mq) incidente su tutta l'area trasformata, secondo le modalità stabilite con il presente Regolamento, ed è riferito alla movimentazione dei terreni sia in scavo che di riporto.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Le tariffe vengono di seguito riportate.

- Per superfici sino a mq 1.000 € 0,20/mq
- Per superfici da mq 1.001 a 2000 € 0,30/mq
- Per superfici da mq 2.001 a 5000 € 0,40/mq
- Per superfici da oltre mq 5000 € 0,50/mq

Concorrono al riconoscimento del contributo anche le opere di modellazione aree esterne (anche senza manufatti), fatte salve le esclusioni di cui alle attività di edilizia libera previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento o cambio di destinazione d'uso è una particolare tipologia di intervento che consente il passaggio, anche senza opere, dell'immobile o parte di esso dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 4 della Legge Regionale 1 dicembre 2017, n. 48 "Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili" nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Urbanistico Comunale in relazione alle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio. Il cambio d'uso è ammesso, fatte salve le eccezioni previste dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., solo se in conformità con il vigente PUG.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 1 dicembre 2017, n. 48 "Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili", la destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

Per il mutamento della destinazione d'uso eseguito attraverso la suddivisione o accorpamento di due o più unità immobiliari e con esecuzione di opere si applicano le seguenti modalità:

- a. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento/realizzazione di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione/chiusura di un'apertura tra diversi locali per fusione/suddivisione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria di destinazione d'uso funzionale, le predette opere non sono soggette al contributo di costruzione, a condizione che le opere edilizie si qualifichino come manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) lett. b) D.P.R. 380/01 e s.m.i. Gli interventi edilizi qualificabili oltre la manutenzione straordinaria, saranno assoggettati al solo contributo afferente al costo di costruzione;
- b. Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo o del deposito di procedura semplificata (CILA, SCIA), fra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta un aumento del carico urbanistico e/o antropico il contributo di costruzione è sempre dovuta per intero. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile che comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 4 della Legge Regionale 1 dicembre 2017, n. 48, è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari alla differenza tra l'onere di urbanizzazione dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima e/o legittimata destinazione in atto.

Si richiamano infine le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".

Articolo 9 – Indicazioni metodologiche specifiche

Nell'ipotesi di interventi per realizzazione di piscine (a carattere privato e pertinenziale) il contributo è calcolato sulla base del CME per la piscina e del mod. 801/77 per l'edificio di cui la piscina e pertinenza.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di carico urbanistico o trasformazione di destinazione d'uso, con la stessa SUL rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente il costo di costruzione.

Nei casi in cui la Sul in progetto deriva dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di PUG il contributo di costruzione è calcolato alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione.

Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, il contributo di costruzione è dovuto solo con riferimento alla quota afferente al costo di costruzione.

Nel caso di immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc. per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, il recupero funzionale dello stesso sarà soggetto al versamento sia della quota afferente al costo di costruzione, che della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'incremento di carico urbanistico corrispondenti alla destinazione d'uso prevista. Sono fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia.

Il contributo di costruzione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed è calcolato a metro quadrato di area occupata. Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è commisurato anche al costo di costruzione calcolato a metro cubo vuoto per pieno.

Articolo 10 – Interventi nella aree “E” del PUG

Per interventi con destinazione agricola il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, secondo quanto previsto dalla LR 56/80 e s.m.i. e le norme specifiche di settore.

Nel caso in cui non vi sono i presupposti per la gratuità di cui al punto precedente la residenza sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione residenziale, mentre gli edifici di natura pertinenziale, sarà soggetta al contributo determinato per la destinazione produttiva minima.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi previsti dalla LR 56/80 e s.m.i..

Nei casi di interventi di trasformazione di residenza rurale a residenza civile con o senza opere edilizie, in relazione all'applicazione del contributo di costruzione è necessario distinguere le seguenti casistiche:

— Edifici a destinazione agricola, tra i quali occorre distinguere:

- gli edifici licenziati/edificati prima del 28/1/1977 (data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione): allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione non è dovuto.
- gli edifici concessi successivamente al 28/1/1977, per i quali, tra l'altro, l'art. 51 lett. g) della L.R. n° 56/1980 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

Edifici ex rurali IN AREE NON AGRICOLE, tra i quali occorre distinguere:

- Gli edifici abitativi: in caso di interventi atti a trasformare da residenza rurale a residenza civile locali già destinati all'abitazione, ove non si configura un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché la destinazione abitativa permane, è necessario differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n°10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 51 lett. g) della L.R. n° 56/1980 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.
- edifici concessi/costruiti prima del 28/1/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- edifici concessi/costruiti dopo il 28/1/1977: il contributo di costruzione è imposto nella misura dovuta per gli edifici residenziali.
- gli altri fabbricati: è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale (es ex fienili, stalle, sgomberi, depositi, ecc.).

Articolo 11 – Interventi con destinazioni miste

Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse. I volumi e le superfici delle parti comuni a più unità immobiliari a diversa destinazione verranno computate in base alla categoria di costruzione prevalente, per ogni singolo livello.

Quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, i fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica tipologia di destinazione d'uso funzionale di appartenenza e valutate nei termini di cui al comma 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

CAPO IV – MODALITA' DI PAGAMENTO

Articolo 12 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni

Il pagamento del contributo di costruzione (derivante dalla somma della quota per gli oneri di urbanizzazione e della quota del contributo sul costo di costruzione) e, quando ne ricorrono le condizioni, del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera D-ter) del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero, per le procedure semplificate riguardanti comunicazioni, segnalazioni e denunce di inizio attività in autodichiarazione e silenzio assenso, al momento del deposito dell'istanza di edilizia libera unitamente al calcolo del contributo, salvo richiesta di calcolo da parte dell'Ufficio comunale preposto e pagamento nei 30 giorni dalla richiesta. Nel caso di mancato pagamento entro il termine sopra riportato il Comune provvederà al recupero coattivo delle predette somme previa applicazione delle sanzioni previste dalle leggi di settore in materia edilizia.

Il pagamento della quota del contributo di costruzione, per importi superiori a € 3.000,00 può essere rateizzata ai sensi della Delibera di Giunta n. 195 del 15.12.2017 in n. 2 rate:

- a. la prima rata pari al 50% dell'importo totale, è da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire accompagnata da idonea garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria;
- b. la seconda rata pari al restante 50% dell'importo totale, è da versare dopo sei (6) mesi decorrenti dalla data di versamento della prima rata;

La polizza fidejussoria dovrà esplicitamente garantire, ai sensi dell'art. 1944 del C.C., che la società assicurativa o banca che presta la fideiussione non dovrà godere del beneficio della preventiva escusione del contraente. La durata dovrà essere superiore di almeno dodici (12) mesi dalla scadenza della seconda rata al fine di consentire un più agevole controllo da parte degli uffici comunali competenti e ad ulteriore garanzia degli adempimenti connessi. Lo svincolo della polizza avverrà al termine dell'intero pagamento, con specifica richiesta, tramite nulla-osta, che ne verificherà il rispetto degli importi e dei tempi del versamento.

Tale facoltà di rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione NON risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Erchie in relazione al pagamento di qualsiasi entrata comunale in materia di edilizia e urbanistica.

In caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione nei termini prescritti al comma precedente, si applicano le sanzioni previste dagli articoli 42 e 43 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

Nel caso di rateizzazione, la quota non versata del contributo deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'agenzia autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escusione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 Codice Civile, nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La garanzia dovrà essere valida sino al momento dello svincolo della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto, a seguito di una formale istanza di svincolo da parte del titolare e previ i



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

controlli effettuati dall’Ufficio competente. L’eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

A seguito della comunicazione del contributo di costruzione da parte degli uffici comunali competenti, ovvero nel caso di autodeterminazione, l’interessato potrà richiedere la rideterminazione o revisione del contributo (es. per rinuncia parziale o totale dell’intervento, per la compensazione con quanto già versato in un altro titolo, errato conteggio, ecc.). La richiesta dovrà essere adeguatamente motivata nel merito allegando il nuovo modello di autodeterminazione completo di elementi tecnico-analitici e grafici a supporto.

Nel caso di pagamento rateizzato del contributo di costruzione, l’Ufficio competente non è obbligato a comunicare preventivamente al debitore le scadenze delle rate dovute e potrà applicare la sanzione prevista di legge per il ritardo accumulato su una o più rate anche a seguito del controllo eseguito in sede di rilascio del nulla osta allo svincolo della fidejussione ovvero in sede di comunicazione di fine lavori ovvero in sede di verifiche d’archivio.

Articolo 13 – Restituzione del contributo

Qualora non vengano realizzati, in tutto o in parte, gli interventi per i quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune e tenuto al rimborso delle relative somme.

In caso di realizzazione parziale degli interventi e dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata ed il relativo rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al titolo abilitativo. Nel caso in cui si rinunci al titolo abilitativo edilizio acquisito e vi siano opere realizzate in misura minima che non vengono rimosse ovvero non viene restituito il sito allo stato originario, la restituzione dal contributo di costruzione versato potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione di quanto permane in sito, deducendo il valore residuo.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente ai sensi del titolo III del presente regolamento.

Non sono rimborsabili i costi delle opere realizzate dal concessionario e la parte di spesa addebitata al concessionario qualora la realizzazione delle opere sia stata assunta dal Comune. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di permesso di costruire convenzionato o Piani esecutivi convenzionati, l’eventuale rimborso delle somme pagate può essere determinato dalla convenzione.

Deve, altresì, ammettersi la restituzione del contributo nelle ipotesi di:

- decadenza del permesso di costruire per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
- annullamento del permesso di costruire per vizi di legittimità, al quale seguia, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure, la riduzione in pristino;
- imposizione di un contributo illegittimo o maggiore rispetto a quanto dovuto.

Nei casi predetti il Comune e tenuto al rimborso delle relative somme ad esclusione degli interessi e su specifica richiesta del concessionario.

Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell’Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare. Trascorsi cinque anni dal pagamento del contributo di costruzione, lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine suddetto.

CAPO V – Agevolazioni, esenzioni ed esclusioni

Articolo 14 – Esenzioni parziali

L’art. 17 comma 4bis D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dispone quanto segue:

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Le riduzioni previste dal presente articolo determinano una differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione ben maggiore rispetto al 20% stabilito dall'art.17 comma 4bis del D.P.R.n.380/01.

In adempimento alla citata disposizione, sono previste le seguenti riduzioni:

- nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di carico urbanistico o trasformazione di destinazione d'uso, con la stessa volumetria rientranti nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.., il contributo di costruzione è calcolato solo sulla quota afferente il costo di costruzione, così come già previsto dal precedente art. 9.
- si prevede altresì che nei casi specifici di rigenerazione urbana, così come previsti dalla Legge Regionale 21/2008 con evidenti efficientamenti energetici, recupero e riuso degli immobili dismessi nel calcolo della volumetria o della superficie utile lorda, cui vengono escluse le parti di fabbricato necessarie per l'isolamento termico ed acustico e nella determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, oltre ad essere escluse tutte le opere e gli impianti necessari per l'efficientamento termico ed acustico. Per gli interventi residenziali la componente del contributo afferente alla quota "costo di costruzione", nel rispetto della Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2023, n. 1941, le attuali procedure di quantificazione determinano già una sensibile differenziazione del contributo commisurato al costo di costruzione tra gli interventi di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione come di seguito indicato: per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, si applica l'aliquota forfettaria fissa del 5% del costo di costruzione documentato dell'intervento edilizio, determinato sulla base di computo metrico estimativo (CME), redatto da tecnico abilitato sulla base Prezzario Regione Puglia.

Nei casi in cui si propongano interventi edilizi di tipo scolastico, assistenziale o sanitario (cohousing, strutture medico riabilitative ecc), anche di privati, ma che possano rivestire un interesse pubblico acclarato e riconosciuto dalla Giunta Comunale, sarà possibile applicare una riduzione del contributo di costruzione pari al 20% rispetto alle tariffe tabellari adottate dal comune per destinazioni specifiche o per destinazione d'uso affini a cui esse posso essere riconducibili (es: Cohousing affine con residenza, strutture mediche e riabilitative riconducibili agli studi medici- direzionali).

Articolo 15 – Esclusioni

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- Per gli interventi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., articolo 17 comma 3;
- Per le attrezzature pubbliche sanitarie, scolastiche, sportive, religiose, opere di edilizia funeraria, parcheggi, nel caso in cui vengano costruite dagli Enti pubblici istituzionalmente competenti o da concessionari a cui venga riconosciuta la competenza.
- Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche da chiunque realizzati, per le opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, per le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune;
- Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche L. n. 13 del 09.01.1989 e D.M. 236/89;
- Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Per interventi volti alla fedele ricostruzione o ristrutturazione di edifici sottoposti ad eventi accidentali riferiti a danneggiamenti da scoppio, incendio, allagamenti ecc.

Non rientrano nelle suddette esclusioni le ristrutturazioni o gli ampliamenti ed altri interventi edilizi su immobili che portino ad un prodotto edilizio finale diverso dall'esistente; in tal caso, tali interventi rientrano nel contributo ordinario;

- Per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 9 comma 1 della Legge n. 122/89 e s.m.i. (vincolo pertinenziale, etc.) ed all'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima ivi stabilita.

Sono fatte salve le esenzioni previste da Leggi e/o da normative specifiche.

CAPO VI - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Articolo 16 – Disposizioni generali



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis. del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe, è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, un Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) in misura pari al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale contributo è definito sulla base dei criteri di cui al presente articolo ed è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Il contributo straordinario di cui al punto precedente è determinato tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:

- a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area;
- b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;
- c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;
- d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;
- e) preveda un mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/ superficie.

Il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT).

Articolo 17 – Determinazione dei valori e delle voci di costo necessari per il calcolo

Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione e deve tener conto delle seguenti voci:

- a) costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
- b) costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001;
- c) costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura;
- d) onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili.

In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è così determinato:

- a) nelle ipotesi in cui si preveda la **variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area**, è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula:

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VT1} - \text{VT0}) = 50\% [(\text{VM1} - \text{CT1}) - (\text{VM0} - \text{CT0})];$$

- b) nelle ipotesi in cui si preveda la **variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi**, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore finale di trasformazione dell'immobile generato dalla nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal comune per l'area destinata a servizi, secondo la seguente formula:

$$\text{CSU} = 50\% [(\text{VT1} - \text{CT1}) - \text{valore monetizzazione}];$$

- c) nelle ipotesi in cui si preveda una **diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione**, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'area calcolato secondo la nuova destinazione urbanistica e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VM1} - \text{VM0});$$

- d) nelle ipotesi in cui si **modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione**, è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato della porzione dell'immobile che ha beneficiato della deroga e il relativo costo di costruzione, secondo la seguente formula: $\text{CSU} = 50\% (\text{VM} - \text{CT})$;

- e) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera e), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'immobile calcolato secondo la nuova destinazione d'uso e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VM1} - \text{VM0}).$$



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Articolo 18 – Parametri correttivi

Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base dei criteri sopra riportati, si applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione:

- a) **0,80** per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- b) **1,20** per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- c) **1,50** per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;
- d) **2,00** per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.

Per gli interventi realizzati nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della l.r. 21/2008 e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della l.r. 14/2008, i coefficienti precedentemente elencati sono ridotti dello 0,4.

Articolo 19 – Modalità di versamento

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- A) Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a copertura dell'importo;
- B) Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e valutata dalla Giunta Comunale.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge.

La somma riscossa dal comune per il contributo straordinario di urbanizzazione è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale, oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tale somma può altresì essere utilizzata per la redazione di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale quali, a titolo esemplificativo, i piani urbanistici generali ed esecutivi, i programmi integrati di rigenerazione urbana, i piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i piani relativi alla mobilità, nonché per la progettazione e la realizzazione di: interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale; opere di mitigazione e di compensazione ecologica e ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia; interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbana, edilizia, sociale e culturale quali, a titolo esemplificativo, dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono a un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storici e artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Articolo 20 – Esclusioni

Sono esclusi dal versamento del contributo straordinario di urbanizzazione:

- a) gli interventi di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici;
- b) gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso ove gli stessi siano già consentiti dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria), convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133;
- d) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2012, n. 39 (Abattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà);
- e) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 26 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate);
- f) agli interventi contemplati da varianti ai piani urbanistici già adottate e in corso di approvazione alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni;
- g) agli interventi per i quali sia stata presentata, alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, Comunicazioni inizio lavori asseverata (CILA), SCIA, SCIA in alternativa al permesso di costruire o istanza per il rilascio del permesso di costruire, ovvero si sia positivamente conclusa la conferenza di servizi indetta ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133).

La somma dovuta a titolo di contributo straordinario può essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguitamento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della legge regionale n. 18 del 30/04/20219.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO VII - DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 21 – Disposizioni generali

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio e subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria, le quali devono essere documentate in una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, che descriva lo stato delle opere di urbanizzazione a servizio del lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato salvo l'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni, in conformità a quanto disposto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Non è necessaria la verifica indicata al punto precedente per il rilascio dei titoli edilizi relativi ad interventi che, in relazione alle opere d'urbanizzazione primaria:

- a) non abbiano incidenza sul carico urbanistico e sulle condizioni igieniche e di viabilità, ad es. autorimesse, ricoveri attrezzi, fienili, stalle, ecc.;
- b) comportino limitate variazioni del carico urbanistico o delle condizioni igieniche o di viabilità, così da non incidere sostanzialmente sulla situazione in atto, per tali ritenendo quelli che non comportino un incremento di volume (e di superficie utile per produttivo e terziario) superiore al 20% dell'esistente.



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Nelle zone sprovviste di opere d'urbanizzazione primaria e per le quali non sia prevista la loro realizzazione da parte del Comune, ne essa sia possibile da parte dei privati, singoli o riuniti in consorzio, la verifica deve accertare l'esistenza o l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere, considerate sostitutive dei servizi a rete:

a) acqua potabile:

pozzo ad uso idropotabile autorizzato secondo le vigenti disposizioni di legge;

b) viabilità ed illuminazione pubblica:

da valutare caso per caso in relazione all'entità dimensionale dell'intervento ed al traffico preesistente, fermo restando le limitazioni imposte dalla normativa sovraordinata e dal Regolamento edilizio vigente; in linea di massima e necessaria una strada statale, provinciale, comunale o consortile che dia sufficiente e comodo accesso in proporzione al traffico esistente e indotto, prevedendo se del caso l'ampliamento della sede nel tratto di pertinenza del lotto; l'I.P. è necessaria nel caso di intersezioni pericolose o con ridotta visibilità ed in strade prive di marciapiede e soggette ad intenso traffico;

c) acque bianche:

scarico nel più prossimo ricettore superficiale (corpo idrico, canale, fossato o similare, nel rispetto degli eventuali diritti di terzi, oppure pubblica fognatura bianca o pubblica fognatura mista solo in assenza di alternative), interponendo una vasca di laminazione a fondo drenante (tranne che nelle aree indicate "potenzialmente dissestabili" nel P.U.G.) della capacità di almeno 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile. Per superfici impermeabili vanno intese tutte quelle di coperture, superfici asfaltate, superfici pavimentate in autobloccanti con sottostante massetto o similari. Sono fatti salvi i casi previsti dalle NTA del PUG. La vasca dovrà essere realizzata in maniera tale da essere ispezionabile e accessibile per la manutenzione e al termine della realizzazione della stessa dovrà essere fornita idonea documentazione fotografica. È fatta salva la facoltà di realizzare in alternativa e/o integrazione uno o più pozzi perdenti secondo lo stesso parametro dimensionale (1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile), posto il fatto che in fase di progetto dovrà essere attestata da professionista abilitato l'assenza di possibilità di scarico diretto in falda acquifera delle acque piovane, conformemente a quanto disposto dall'art. 104 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. In tal caso dovrà essere parimenti prodotta idonea documentazione fotografica delle opere e attestazione della corretta realizzazione delle stesse.

d) acque nere:

opere autorizzate a seguito di rilascio di autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura dall'autorità competente (es. Comune per gli insediamenti di civile abitazione e assimilabili). Sono comunque sempre vietati: le vasche "a tenuta" e svuotamento periodico; gli scarichi di acque reflue in canali irrigui; gli scarichi di acque reflue sul suolo o in fossati di raccolta delle acque meteoriche.

Le aree destinate dal P.U.G. alla formazione di strade o piazze, o ad ampliamento di quelle esistenti, insistenti sulla particella oggetto di intervento edilizio, devono essere trasferite in proprietà a titolo gratuito al Comune e senza spese per quest'ultimo per il tratto che compete al fronte - od ai fronti - del lotto edificabile e comunque fino al collegamento con il sedime viario pubblico.

Non sono ammesse alternative all'allacciamento alle reti delle urbanizzazioni primarie, pubbliche o consortili, nel caso esse siano tecnicamente raggiungibili con allacciamenti di lunghezza inferiore a m 100.

Per edifici esistenti nel raggio di m 100 da reti di urbanizzazione primaria pubbliche e consortili (che abbiano ricevuto contributi pubblici per la loro realizzazione) e ad esse non allacciati, non è possibile il rilascio di titoli abilitativi se non previa o contemporanea realizzazione degli allacciamenti.

Ai fini del presente regolamento s'intendono dotate di opere d'urbanizzazione anche le aree nelle quali sia necessario il loro potenziamento in conseguenza dell'insediamento previsto.

Articolo 22 – Opere di urbanizzazione realizzate da privati

Nel caso in cui il richiedente il titolo abilitativo edilizio, intenda realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie, dovrà:

- presentare al Comune il progetto delle opere secondo la normativa vigente;
- ottenere il parere favorevole da parte della ripartizione lavori pubblici;



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- garantire l'esecuzione delle opere mediante fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata secondo le modalità stabilite nella convenzione edilizia tipo approvata a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato;
- assumere a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione delle strade e delle opere di urbanizzazione, ivi compresi gli oneri relativi a canoni di qualunque natura e specie, fino all'approvazione del collaudo, che deve essere effettuato entro un anno dalla fine dei lavori.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. In difetto esse saranno eseguite dal Comune utilizzando la garanzia indicata sopra. Esse sono oggetto di separato permesso di costruire nel caso di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), mentre nel caso di titolo abilitativo singolo tali opere potranno essere ricomprese nel progetto di edificazione sul lotto principale.

In tal caso il contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria che saranno realizzate direttamente dal richiedente il permesso di costruire (a scomputo). Qualora l'importo delle opere realizzate dal richiedente superi l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere di urbanizzazione primaria dovuto, la parte in eccedenza viene eseguita gratuitamente dal/dai soggetto/i richiedente/i ai sensi dell'art. 12 comma 2bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., con la quale vengono specificati tutti gli impegni e le obbligazioni assunte e costituite, prima del rilascio del permesso di costruire, una polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti, presso un istituto di credito o compagnia di assicurazione autorizzata, nelle modalità indicate nel precedente art. 12 comma 6, la quale sarà svincolata solamente dopo l'effettuazione del collaudo da parte della ripartizione Lavori Pubblici del Comune o da tecnici incaricati dall'Amministrazione. Le relative spese saranno a carico del richiedente.

Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo totale o parziale del contributo dovuto dovranno essere connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione eseguite dal richiedente il permesso di costruire su aree assoggettate all'uso pubblico.

Ai fini del presente regolamento s'intendono dotate di opere d'urbanizzazione anche le aree nelle quali sia necessario il loro potenziamento in conseguenza dell'insediamento previsto.

Articolo 23 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione, esclusi i singoli allacciamenti, per le quali è stata autorizzata la realizzazione diretta.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nei precedenti articoli.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori. In caso inadempienza alla suddetta obbligazione, il Comune potrà escludere la polizza fidejussoria fino alla concorrenza del valore delle opere non realizzate e/o non eseguite "a regola d'arte".

Articolo 24 – Oneri di urbanizzazione nei SUE e nei permessi convenzionati

Per le costruzioni previste da uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) l'incidenza del contributo di costruzione afferente la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione corrisponde al valore delle opere di urbanizzazione, computato sulla base della



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

stima effettuata sui progetti delle opere effettivamente occorrenti in base alle previsioni del SUE stesso e del PUG. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano urbanistico attuativo convenzionato possono anche essere situate esternamente al perimetro del comparto edificatorio assoggettato a strumento attuativo, purché necessarie per sostenere il nuovo carico antropico indotto dal piano urbanistico esecutivo e purché svolgano una funzione di utilità pubblica. Queste opere, approvate contestualmente al piano attuativo o sua variante, possono essere realizzate direttamente dal lottizzante, se la normativa vigente sovraordinata lo consente o, nel caso in cui il Comune intenda realizzare le predette opere, attraverso il versamento, a favore del Comune, del corrispondente valore quale quota degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi/straordinari ritenuti necessari al miglioramento delle infrastrutture pubbliche del territorio. In tal caso il contributo aggiuntivo corrispondente è versato al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con le modalità stabilite dalla convenzione edilizia. La scelta delle opere necessarie e la quantificazione di tali oneri aggiuntivi/straordinari viene determinato dall'organo collegiale a cui compete l'approvazione dei piani urbanistici attuativi ovvero della proposta di convenzione edilizia sottesa al rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero al compimento del termine di trenta giorni dalla data di presentazione delle segnalazioni di inizio attività eventuali pagamenti a saldo.

Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione edilizia di attuazione del SUE e subordinato alla sottoscrizione da parte del lottizzante a favore del Comune delle fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Oltre al contributo di costruzione saranno inoltre a carico dei lottizzanti i costi di allacciamento previsti ai vari servizi secondo quanto stabilito dai provvedimenti emanati dagli Enti preposti all'erogazione delle forniture.

TITOLO IV – MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI

CAPO VIII – CRITERI PROCEDURE ED ALIQUOTE

Articolo 25 – Disposizioni generali

Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio dev'essere determinato in conformità al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alla Legge regionale n. 56/1980 ed alle eventuali integrazioni previste dal P.U.G.

La cessione delle aree a standards urbanistici all'art. 28 della L.R. 56/1980 e di quelli previsti dal PUG è prioritaria rispetto alla monetizzazione. La monetizzazione degli standards urbanistici può essere autorizzata a discrezione del Comune, qualora essi siano ritenuti di scarsa fruibilità in relazione ai seguenti aspetti:

- dimensione non idonea a garantire la fruibilità pubblica (es: inferiore a 12,5 mq x parcheggi e mq 100 per aree verdi ecc);
- ubicazione marginale rispetto al centro della città e delle principali frazioni;
- raggiungibilità delle aree da sedimi pubblici o assoggettati all'uso pubblico;
- presenza o meno di aree a servizio nelle circostanze del lotto idonee a sopperire al fabbisogno del luogo.

Gli interventi che usufruiranno della monetizzazione conteggeranno la superficie fondiaria senza decurtare le superfici oggetto di monetizzazione, sia in considerazione del fatto che tali aree dovranno essere realizzate dall'Amministrazione comunale in posizioni maggiormente necessarie e rispondenti alle esigenze della collettività.

Nell'ambito di SUE previsto dal P.U.G., l'Amministrazione comunale, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, può riservarsi di:



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- a) richiedere la cessione dello "standard" all'interno del perimetro del comparto, se con ciò si crea un lotto idoneo al soddisfacimento delle esigenze d'attuazione di opere d'urbanizzazione nella zona di intervento;
- b) richiedere la cessione dello "standard" all'interno di una delle aree a servizi di P.U.G. di proprio gradimento e necessità;
- c) su richiesta motivata del lottizzante, se non fosse attuabile il punto b), chiedere il versamento di una somma sufficiente all'acquisizione di una superficie pari allo "standard" in area di proprio gradimento e necessità.

La scelta di una delle tre possibilità va fatta in sede di approvazione del P.E. e, comunque, con deliberazione della Giunta Comunale che illustri in modo esauriente le motivazioni di interesse pubblico che ne sono alla base.

Articolo 26 – Iter amministrativo

La procedura di monetizzazione sarà articolata nei seguenti passaggi, successivi alla presentazione dell'istanza di monetizzazione:

1. esame da parte della Commissione Consiliare per l'Urbanistica;
2. determina dirigenziale:
 - a) di quantificazione dell'importo da corrispondere per la monetizzazione, qualora l'esame della Commissione Consiliare per l'Urbanistica abbia avuto esito favorevole;
 - b) di diniego qualora abbia avuto parere contrario.

Articolo 27 – Aliquote e modalità di pagamento

I valori delle aree da monetizzare, nei casi in cui la normativa urbanistica comunale preveda tale possibilità, sono i seguenti:

Per la determinazione dei valori venali delle aree sono stati fissati i valori medi di mercato del costo di acquisizione delle aree fabbricabili. Da ciò, prendendo dei valori medi sulle diverse aree, vengono determinati i valori riportati nelle seguenti tabelle:

DETERMINAZIONE DEL VALORE AREE A PARCHEGGIO

1 - Valore area parcheggio sottozona A2 - T.U.C.

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 85,00
Valore totale	€/mq 140,00

2 - Valore area parcheggio sottozona B1 – T.U.M. 1.1

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 45,00
Valore totale	€/mq 100,00

3 - Valore area parcheggio sottozona B2 – T.U.M. 1.2

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 40,00
Valore totale	€/mq 95,00

4 - Valore area parcheggio sottozona B3 – T.U.M. 2.1b

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 40,00
Valore totale	€/mq 95,00



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE
AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

5 - Valore area parcheggio sottozona C – T.Q.U.

(non dotata di strumento esecutivo – P.U.E.)

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 30,00
Valore totale	€/mq 85,00

6 - Valore area parcheggio sottozone C1 – C2 – C3 – C4

Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq 55,00
Valore medio dell'area	€/mq 40,00
Valore totale	€/mq 95,00

Gli importi unitari da versare sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza e delle aree da cedere a standard.

VALORE MEDIO DELLE AREE DA CEDERE A STANDARD URBANISTICI

sottozona A2 - T.U.C.	€/mq 85,00
sottozona B1 – T.U.M. 1.1	€/mq 45,00
sottozona B2 – T.U.M. 1.2	€/mq 40,00
Sottozona B3 – T.U.M. 2.1b	€/mq 40,00
sottozona C – T.Q.U.	€/mq 30,00
Sottozona C1 – C2 – C3 – C4	€/mq 40,00
Zona E	€/mq 5,00

Le aree a **standard** urbanistico sono subordinate alla verifica dei rapporti minimi così come stabiliti dal D.M. 1444/1968 degli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso. Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/1968 e dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie linda di pavimento conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie linda di pavimento per la destinazione commerciale, direzionale, turistica.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali viene assunta quella stabilita dal D.M. 1444/1968, pari cioè a 18 mq per abitante. Per il calcolo degli abitanti si assumerà come parametro volumetrico il valore stabilito dal D.M. 1444/1968 pari a 100 mc/ab.

Le aree a **parcheggio** sono subordinate alla verifica, così come stabiliti dall'art. 1, comma 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 "Tognoli", stabilendo che nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Pertanto, per il calcolo delle superficie a parcheggio, il valore stabilito è pari a 10 mc.

Schema di calcolo:

PARCHEGGI	(Vi : 10mc)= mq x VTap
STANDARD	[(Vi x 18 mq/ab) : 100 mc/ab]= mq x Vas



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Vi = Volume incrementato (mc)

VTap = Valore Totale area a parcheggio (a seconda della zona di riferimento - €/mq)

Vas = Valore area a standard (a seconda della zona di riferimento - €/mq)

Il corrispettivo, previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standard, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della SCIA, o altro titolo abilitativo. Se l'importo della monetizzazione supera € 3.000,00, su richiesta dell'interessato, ai sensi della Delibera di G.C. n. 195/2017, lo stesso può essere versato in n. 2 (due) rate semestrali, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria, quale garanzia della somma restante che dovrà avere una durata di almeno 12 mesi dalla scadenza della seconda rata.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita quietanza anche ai fini di eventuale richiesta, della parte, dello svincolo della polizza fidejussoria.

Nel caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessionari, come indicato nell'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi saranno destinati alla realizzazione, gestione e manutenzione di parcheggi da parte del comune.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

CAPO IX – AGGIORNAMENTI E REVISIONI

Articolo 28 – Revisione del testo e delle tariffe

Il presente regolamento sarà revisionato ogni qual volta il Consiglio Regionale aggiornerà le tabelle parametriche di cui agli artt. 5 e 10 della Legge n. 10/1977 e sue modificazioni.

Le tabelle allegate saranno inoltre sottoposte a revisione all'atto dell'approvazione di varianti organiche al P.U.G. vigente.

Nel periodo di tempo intercorrente fra due revisioni, gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle indicate, nonché le ulteriori tariffe riportate nel testo del presente regolamento potranno essere aggiornati annualmente dalla Giunta Comunale in base alla variazione dell'indice generale ISTAT del costo dei fabbricati.

Erchie 28 ottobre 2025

Il Responsabile del Servizio

architetto Egidio CAPUTO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa
oOo

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D. lgs. 39/93)



COMUNE DI ERCHIE

(Provincia di Brindisi)

AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREA VI - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

ELENCO ALLEGATI:

TABELLA A “ONERI DI URBANIZZAZIONE”

DESTINAZIONE	URBANIZZAZIONE		
Attività turistico ricettive (€/mq)			
Nuova Costruzione			100,01 €
Demolizione e Ricostruzione			87,50 €
Ristrutturazione			75,03 €
Attività direzionali (€/mq)			
			100,01 €