



P.zza Piave n. 38-39
52018 – Castel S. Niccolò (AR)
Tel.: 0575/571016
Fax: 0575/571026
Email: smilli@casentino.toscana.it
Cod.Fisc. e P.Iva: 00133400515

COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'

(Provincia di Arezzo)



Via Pieve, 45
52010 – Montemignai (AR)
Tel.: 0575/542444
Fax: 0575/542382

Email: stefanomilli@casentino.toscana.it
Cod.Fisc. e P.Iva: 00268100518

COMUNE DI MONTEMIGNAIO

GESTIONE ASSOCIATA DEGLI UFFICI TECNICI

Area Urbanistica e Assetto del Territorio

Pratica relativa al COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'

NORMATIVA ESPLICATIVA

(ALLEGATO 1 alla del. N. 17/GC del 14.02.2005)

- 1) Quando il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. si avvalga delle facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria (Art. 127, c. 11, L.R. n. 1/2005), dovrà presentare idonea documentazione tecnica esecutiva delle opere da realizzare e dovrà inoltre versare un deposito cauzionale pari all'importo delle opere, documentato da computo metrico estimativo vistato dal responsabile del procedimento, aumentato del 20% per eventuali aumenti dei costi nel tempo. Il deposito cauzionale potrà essere sostituito dal fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria. La documentazione tecnica di cui sopra, unitamente al computo metrico estimativo, costituirà parte integrante del permesso di costruire e le opere di urbanizzazione previste dovranno essere realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio e collaudate in fase di dichiarazione di conformità prevista dall'art. 86 della L.R. n. 01.2005;
- 2) In base all'art. 126 della L.R. n. 01/05, la quota di contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 121, secondo quanto indicato dalla tabella D, può essere corrisposta in forma rateizzata, nei seguenti termini:
 - a) 25%, prima del rilascio del permesso di costruire;
 - b) 25%, entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
 - c) 25%, entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
 - d) 25%, entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
- 3) La quota di contributo di cui all'art. 120 della L.R. n. 01/05, relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, afferente il permesso di costruire, può essere corrisposta in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o in forma rateizzata, nei seguenti termini:
 - a) 25%, prima del rilascio del permesso di costruire;
 - b) 25%, entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
 - c) 25%, entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
 - d) 25%, entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire;Analogamente, per gli interventi sottoposti a D.I.A., i contributi relativi agli OO.UU. e Costo di Costruzione potranno essere corrisposti in unica soluzione, entro 20 giorni dalla data di presentazione della stessa, oppure in forma rateizzata, con le stesse modalità di cui sopra. In caso di pagamento rateizzato, la prima rata di entrambi i contributi dovrà essere corrisposta entro 20 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.- I termini di scadenza delle rate successive decorreranno dalla data di presentazione della D.I.A.- Sia nel caso di permesso di costruire che di D.I.A., per il pagamento in forma rateizzata, contestualmente al versamento della prima rata, gli Obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie per gli importi e le scadenze delle rate successive;

◆ **Responsabile: Geom. Stefano Milli** ◆

Orario di Apertura al Pubblico:

- Castel S. Niccolò - Lun: 9,00-13,00 e 15,00-18,00; Mar.-Mer.-Ven.: 12,00-13,00; Gio.- Sab. 9.00-13.00
- Montemignai - Lun.-Mer.-Sab.: 10,30-12,30

4) In relazione a quanto previsto dall'art. 124, comma 2 lett. b), in attesa della revisione del Regolamento Edilizio Comunale, viene stabilito che per "**edificio unifamiliare**", ai fini dell'esenzione dal contributo sul costo di costruzione, deve intendersi il "**singolo edificio da cielo a terra, adeguato per volume, superficie e numero di vani, alle esigenze di un solo nucleo familiare**";

5) Per la corretta determinazione degli OO.UU. di cui all'art. 120 della L.R. n. 01/05, viene stabilito che si ha variazione del carico urbanistico, in caso di variazione della destinazione d'uso degli immobili, quando si verifica il passaggio tra le seguenti categoria di attività, **in senso crescente**:

1. Artigianale – Industriale , Cat. Normale
2. “ “ , Cat. Speciale
3. Centri Commerciali all'Ingrosso
4. Turistico – Commerciale – Direzionale
5. Residenziale

Quanto sopra, in relazione ai costi medi regionali di cui alle tabelle allegate alla L.R. n. 01/05. Evidentemente non si determina aumento del carico urbanistico in caso di passaggio fra le suddette categorie di attività, **in senso decrescente**.

7) Ai dell'art. 121 della L.R. n. 01/05, per la determinazione del costo di costruzione per le ristrutturazioni, in quota percentuale di quello delle nuove costruzioni in relazione alla entità degli interventi, vengono innanzitutto individuate quattro classi di ristrutturazione **R1 R2 R3 e R4** come di seguito descritte, alle quali viene assegnata rispettivamente la percentuale del **30, 60, 90 e 100**:

R1 *Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna, con modifiche agli elementi non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano*

R2 *Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna, con modifiche anche agli elementi strutturali verticali e orizzontali, compreso anche modifiche ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elemento costituenti l'arredo urbano;*

R3 *Opere che comportano la ristrutturazione totale dell'edificio compreso la modifica totale o parziale anche degli elementi strutturali orizzontali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;*

R4 *Opere di ristrutturazione come definite ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 79 lett. d) della L.R. n. 01/05:*

- 1) *Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- 2) *Demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorchè in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*
- 3) *Addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincoli pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;*

Ai fini di quanto sopra, in attesa delle determinazioni regionali di cui all'art. 121, comma 1 della L.R. n. 01/05, il costo di costruzione di riferimento sarà considerato quello già determinato con D.M. 20 Giugno 1990 (G.U. 28.06.1990) rivalutato di anno in anno in base alle variazioni ISTAT