



COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'

(Provincia di Arezzo)

Area Urbanistica e Assetto del Territorio

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

NORMATIVA ESPLICATIVA OO.UU. E CONTRIBUTO C.C.

1) Quando il titolare del permesso di costruire o della S.C.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 S.C.I.A., i contributi relativi agli OO.UU. e Costo di Costruzione potranno essere corrisposti in unica soluzione, al momento della 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 al momento della presentazione della S.C.I.A.- I termini di scadenza delle rate successive decorreranno dalla data di presentazione della S.C.I.A.-

Sia nel caso di permesso di costruire che di S.C.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;

4) Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui all'art. 124, comma 2 lett. b) si rimanda a quanto contenuto nelle note dell'art. 10 comma 12 delle N.T.A. del R.U.

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

Orario di Apertura al Pubblico: - Lun: 9,00-13,00 e 15,00-18,00; Mar.-Mer.-Ven.: 12,00-13,00; Gio.- Sab. 9,00-13,00

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**.

6) 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'involucroedilizio;*

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

1) demolizioni 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'articolo 52 oppure 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) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

3) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b).