



# **REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLE NORME LEGISLATIVE VIGENTI IN MATERIA**

## **INDICE**

- ART. 1      OGGETTO DEL REGOLAMENTO**
- ART. 2      INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**
- ART. 3      INTERVENTI A TITOLO GRATUITO**
- ART. 4      TEMPISTICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE**
- ART. 5      ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- ART. 6      PROCEDIMENTO**
- ART. 7      TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO**
- ART. 8      PRESCRIZIONI TECNICHE**
- ART. 9      RECUPERO DEI SOTTOTETTI**
- ART. 10     DISPOSIZIONI FINALI**

## **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo dovuto per le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le attività di trasformazione, per funzioni direzionale, commerciale, residenziale ecc. (ad esclusione delle funzioni artigianali e industriali), sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e della quota parte del costo di costruzione.

Le attività di trasformazione, per funzioni artigianali e industriali sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

Nella definizione di trasformazione sono comprese tutte le attività cui consegua un maggior carico urbanistico.

Sono altresì comprese le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, nei limiti di legge.

Il contributo di costruzione è determinato dal Comune secondo le previsioni della legislazione vigente.

## **ART. 2 – INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo di costruzione è dovuto in relazione alle trasformazioni che comportano, indipendentemente dal tipo d'intervento, un incremento dei carichi urbanistici.
2. In via esemplificativa sono assoggettati a contributo:
  - a) la nuova costruzione;
  - b) la ristrutturazione;
  - c) l'aumento delle superfici utili lorde;
  - d) il mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere, in caso di passaggio a categoria soggetta a maggior contribuzione;
  - e) la trasformazione urbanistica di destinazione delle aree;
  - f) la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - g) la formazione di depositi di materiale vario;
  - h) la costruzione di autolavaggi e stazioni di servizio carburanti;
  - i) la realizzazione di campeggi, residence, aree attrezzate per svago o ristoro;
  - j) le superfici accessorie e le opere che incidono sul costo di costruzione;
  - k) la realizzazione di piani interrati anche senza presenza continua di persone.

## **ART. 3 – INTERVENTI A TITOLO GRATUITO**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
  - a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, quando ricorre la casistica della normativa vigente;
  - b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti e per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in

attuazione di strumenti urbanistici, previa stipula di una convenzione con il Comune, in atto pubblico, che assicuri la sussistenza e la destinazione all'interesse pubblico;

- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali e non;
- e) per i manufatti accessori, come: pergolati, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di contenimento, cabine elettriche, pozzi, cisterne, pensiline e tettoie a sbalzo con aggetto minore di 150 cm.;
- f) nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari che non modificano la destinazione d'uso o che non aumentano il carico urbanistico;
- g) per l'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi previsti dalla legislazione vigente;

#### **ART. 4 – TEMPISTICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti, sono determinati alla data di presentazione del Permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato, purchè completi della documentazione prevista.

L'Amministrazione comunale, nell'esame della proposta progettuale, nel caso di presentazione del titolo abilitativo autocertificato incompleto quanto alla determinazione del contributo dovuto, si riserva la facoltà di determinare l'ammontare del contributo dovuto, vigente alla predetta data di determinazione.

2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti a seguito dell'aumento del carico urbanistico, ancorché non legati a procedure specifiche, è determinato con riferimento alla data di comunicazione purchè completa della documentazione prevista.

#### **ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il contributo degli oneri di urbanizzazione riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dalla legislazione vigente, e viene corrisposto al Comune a titolo di partecipazione alle spese che vengono affrontate per fornire di servizi la città, senza correlazione con il singolo intervento.

Negli oneri di urbanizzazione, in considerazione che i titoli abilitativi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, non sono comprese:

- a) le spese per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas, e ad ogni altro servizio pubblico dovuto per l'edificazione dell'area;
  - b) le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas;
  - c) ogni implementazione di altri servizi pubblici dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune in relazione alle previsioni del Piano dei servizi ed a quelle del Programma Triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei costi prevedibili delle opere, incrementati delle spese generali.
  3. Gli oneri sono aggiornati ogni triennio.

#### **ART. 6 – PROCEDIMENTO**

1. Alla presentazione del titolo abilitativo edilizio deve essere allegata:
  - a) tabella riportante la superficie utile lorda separata per destinazione d'uso;
  - b) tabella di determinazione della classe di appartenenza sottoscritta dal progettista e dal proponente la procedura;
  - c) computo metrico e preventivo di spesa dell'intervento nei casi previsti dalla legislazione vigente, basato sui prezzi del più recente prezzario della Provincia di Cremona;
  - d) prospetto della determinazione del contributo dovuto, separato per singole voci (primarie, secondarie, costo di costruzione, smaltimento rifiuti ecc.), che deve ritenersi approvato salva diversa determinazione da parte del Comune;
  - e) quantificazione della dotazione di servizi.

Dal sito web del Comune è scaricabile la modulistica necessaria per la presentazione delle procedure.

2. L'Amministrazione comunale può effettuare verifiche del costo dell'intervento anche alla data successiva all'ultimazione dei lavori.

Nel caso venga determinato un importo del contributo superiore a quello allegato al titolo abilitativo, sarà dovuta la maggior somma.

3. Nel caso sia dovuto il reperimento della dotazione di servizi, come ad esempio per i cambi della destinazione d'uso con incremento del peso insediativo, la dotazione necessaria non reperita potrà essere monetizzata solo previo parere favorevole dell'amministrazione comunale.

La valutazione, sulla scorta della documentazione progettuale motivata, sarà a cura della Ripartizione Pianificazione Territoriale ed Edilizia.

## **ART. 7 – TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta:
  - a) all'atto del rilascio del Permesso di costruire in unica soluzione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del Permesso (e non dalla data di ricevimento della comunicazione del suo rilascio); e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
  - b) in unica soluzione entro 30 giorni successivi alla presentazione del titolo abilitativo autocertificato; e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.  
Nel caso di emanazione del provvedimento specifico entro 30 giorni dalla data di emanazione dello stesso (e non dalla data del suo ricevimento);
  - c) a seguito dell'aumento del carico urbanistico, in unica soluzione alla data di presentazione della comunicazione o nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del provvedimento specifico (e non dalla data del suo ricevimento); e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
2. La quota di contributo del costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti è corrisposta:
  - a) in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o all'atto del rilascio del Permesso di costruire in unica soluzione nel termine di 30 giorni dalla data di emanazione del Permesso (e non dalla data di ricevimento della comunicazione del suo rilascio);
  - b) in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o in unica soluzione entro 30 giorni successivi alla presentazione del titolo abilitativo specificato, o nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del provvedimento specifico (e non dalla data del suo ricevimento).
3. La monetizzazione dello standard non è rateizzabile, ed è corrisposta:

- a) all'atto del rilascio del Permesso di costruire in unica soluzione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del Permesso (e non dalla data di ricevimento della comunicazione del suo rilascio);
  - b) in unica soluzione entro 30 giorni successivi alla presentazione del titolo del abilitativo autocertificato, o nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del provvedimento specifico (e non dalla data del suo ricevimento);
  - c) in unica soluzione alla data di presentazione della comunicazione di cambio d'uso senza opere, o nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del provvedimento specifico (e non dalla data del suo ricevimento).
4. Nel caso di rateizzazione è opportuno utilizzare il modulo a disposizione sul sito Web del Comune.
- Le relative somme dovute in caso di rateizzazione devono essere corrisposte non oltre 60 giorni dal termine programmato per l'ultimazione dei lavori, che non potrà superare il termine di 3 anni dalla data di inizio.
5. La rateizzazione dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale in vigore al momento del pagamento, e deve essere garantita da apposita fidejussione bancaria o assicurativa.
- Nella predisposizione del modulo devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna pari al contributo dovuto e non versato.
6. La garanzia fidejussoria deve prevedere il pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compreso il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione dell'art. 1952 del codice civile, e con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
7. In caso di voltura dovrà essere presentata una nuova fidejussione a nome dei nuovi intestatari. In difetto, resta valida e vincolante la fidejussione prestata a favore del titolare originario.
8. La corresponsione del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, nel caso di rateizzazione, deve essere effettuata con le seguenti modalità:
- a) In caso di Permesso di costruire: il 50% deve essere corrisposto nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di emanazione del Permesso di costruire (e non dalla data di ricevimento della comunicazione del suo rilascio), e il debito residuo non potrà essere frazionato in più di 3 rate.
  - b) In caso di titolo abilitativo autocertificato: il 50% deve essere corrisposto entro 30 giorni successivi alla presentazione, o nel caso di emanazione del provvedimento specifico, entro 30 giorni dalla data di emanazione dello stesso (e non dalla data del suo ricevimento), e il debito residuo non potrà essere frazionato in più di 3 rate.
  - c) In caso di cambio d'uso: il 50% deve essere corrisposto alla data di comunicazione di cambio della destinazione d'uso nel caso di aumento del peso insediativo, o nel caso di emanazione del provvedimento specifico, entro 30 giorni dalla data di emanazione dello stesso (e non dalla data del suo ricevimento), e il debito residuo non potrà essere frazionato in più di 3 rate.
9. A garanzia del puntuale versamento delle singole rate, al momento dell'emissione del titolo abilitativo ad intervenire o della presentazione di altra procedura, il titolare dovrà presentare una fidejussione bancaria o assicurativa di un importo corrispondente alla parte di contributo ancora dovuto.
10. La corresponsione della quota di contributo del costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti effettuata in corso d'opera, deve essere accompagnata da una fidejussione bancaria o assicurativa di un importo corrispondente alla parte di contributo dovuto al momento dell'emissione - presentazione del titolo abilitativo.
11. Le quote rateizzate possono essere garantite da un'unica polizza. Le garanzie verranno svincolate ad avvenuto pagamento del saldo del contributo dovuto.
12. In caso di ritardato pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, come da indicazioni riportate nel provvedimento.
13. Nel caso di Condonio Edilizio il versamento del contributo di costruzione dovrà essere versato all'atto del rilascio del titolo abilitativo in unica soluzione.

A richiesta dell'interessato, il contributo potrà essere versato per un terzo all'atto del rilascio del titolo abilitativo, e per la parte residua, garantita da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, in due uguali rate semestrali (1/3 entro 6 mesi dalla data del provvedimento, e 1/3 entro 12 mesi dalla data del provvedimento).

## **ART. 8 – PRESCRIZIONI TECNICHE**

1. L'ammontare del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria si applica a metro cubo vuoto per pieno per la residenza (moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di metri 3,00), per numero di utenti per i campeggi secondo le disposizioni vigenti in materia e a metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento per le restanti attività (artigianato, industria, alberghiera, direzionale, commerciale, turistico, culturali, sanitari assistenziali, sportive e spettacolo).
2. L'ammontare del contributo per lo smaltimento rifiuti, per le attività artigianali e industriali, si applica a superficie lorda di pavimento.
3. L'ammontare del costo di costruzione per la residenza è commisurato alla superficie resa abitativa in base al calcolo previsto dal decreto Ministeriale del 10.05.1977 e successive modifiche e integrazioni.
4. L'ammontare del costo di costruzione per le restanti attività (commerciale, direzionale ecc.) è commisurato ad una quota in percentuale sul computo metrico estimativo.
5. Gli edifici ad uso dimora collettiva (collegi, case albergo ecc.) sono parificati al residenziale. Sono fatte salve le ipotesi di gratuità previste all'art. 3.
6. I centri medici sono classificati come attività direzionale, e nel solo caso siano convenzionati con Enti istituzionali alla data di validità della procedura intrapresa, l'attività viene classificata come sanitaria e il costo di costruzione è parificato al terziario direttivo.  
In subordine, qualora su espressa richiesta dell'interessato, lo stesso dimostri che per le caratteristiche di prestazione dei servizi l'attività possa essere ascritta all'attività industriale, si applicherà il contributo richiesto per tale destinazione.
7. Per gli immobili destinati ad attività sportiva e per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, realizzati da privati, saranno applicate le tariffe relative agli interventi artigianali e industriali; mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (casa del custode) o commerciale (ristoranti, locali di svago, bar) saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni compresa la quota del costo di costruzione.
8. Per gli interventi interessanti la zona agricola, così come definita dallo strumento urbanistico, da realizzarsi da parte dell'imprenditore agricolo non a titolo principale ai sensi delle normative vigenti, il contributo di costruzione è parificato all'attività artigianale – industriale, ed è stabilito nella misura pari alla quota massima prevista per gli interventi di nuova edificazione, in relazione alla destinazione d'uso richiesta.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, realizzato nel vigore della legge 10 del 28.01.1977 e delle successive previsioni normative regionali in materia agricola, da parte di soggetti che non rientrano nella categoria dell'imprenditore agricolo a titolo principale, il contributo di costruzione è stabilito in misura pari alla quota prevista per i casi di nuova costruzione per gli ambiti del tessuto urbano di completamento C1 e C2, ed è riferito alla nuova destinazione d'uso.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 10 del 28.01.1977, da parte di soggetti che non rientrano nella categoria dell'imprenditore agricolo a titolo principale, il contributo di costruzione per la parte destinata ad abitazione è in funzione della modalità d'intervento; mentre per i restanti immobili, comprensivi delle abitazioni dei salariati, è stabilito in misura pari alla quota prevista per i casi di nuova costruzione per gli ambiti del tessuto urbano di completamento C1 e C2, ed è riferito alla nuova destinazione d'uso.

Lo stesso parametro viene applicato anche nel caso di titoli abilitativi in sanatoria riguardanti opere di pertinenza dell'attività agricola.

9. Per la definizione della tipologia degli interventi si fa riferimento alla legislazione vigente in materia.
10. Nel calcolo del contributo di costruzione, per gli edifici diversi dalla residenza, devono essere conteggiate le superfici (comprendenti le murature) destinate a laboratori, uffici, magazzini, tettoie, sale di riunione, cantine e locali agibili con presenza anche discontinua di persone anche se interrati o seminterrati.
11. Dal calcolo del contributo di costruzione, per gli edifici diversi dalla residenza, sono escluse le superfici (comprendenti le murature) destinate a vani adibiti a servizi tecnici, le tettoie adibite a deposito e protezione temporanea dei rifiuti liquidi solidi derivanti dal ciclo produttivo dell'azienda, le opere e gli impianti necessari per lo smaltimento dei rifiuti, i volumi tecnici ed i parcheggi pertinenziali.
12. Le strutture destinate alla distribuzione dei carburanti, comprendenti la proiezione al suolo delle pensiline, vanno conteggiate come commerciali.
13. I locali destinati ad uffici e abitazioni del personale di custodia, aventi la caratteristica di complementarietà all'attività principale produttiva artigianale o industriale, sono assoggettati allo stesso contributo previsto per la destinazione d'uso prevalente.

Nel caso di spazi destinati all'attività di esposizione e vendita, complementare a quella produttiva prevalente, il contributo dovuto per le superfici relative è commisurato al commerciale.

14. Per gli interventi di ristrutturazione, non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti devono essere corredati dal computo metrico estimativo, gli oneri sono riferiti:
  - a) Alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario di costruzione quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
  - b) Alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza.

In tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico.

Per gli interventi comportanti il rifacimento quasi totale di un edificio compreso un eventuale ampliamento, l'interessato ha la facoltà di chiedere che gli vengano applicati gli oneri come nuova costruzione.

Resta fatta salva la necessità della produzione del computo metrico estimativo per gli interventi che comprendono destinazioni d'uso diverse dal residenziale.

Per gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, o per quelli di sostituzione edilizia, si applica la disciplina della nuova costruzione, per il combinato disposto dei commi 8 e 10 dell'art. 44 della legge regionale 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.

15. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati, con delibera della Giunta Comunale, a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, tra quelle previste o coerenti con il Piano dei servizi, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

L'autorizzazione allo scomputo è soggetta ad una valutazione di congruità tecnico-economica da parte dell'Amministrazione comunale.

A garanzia delle opere devono essere presentate idonee fidejussioni, e nel contratto devono essere riportate le sanzioni e penali conseguenti all'inottemperanza di quanto concordato.

Nello scomputo non possono essere considerate opere di urbanizzazione quelle, di modesta entità, strettamente di pertinenza e al servizio dell'edificio (tombinatura fossi e colli, cunette di raccolta acqua, allacci a pubblici servizi ecc.).

16. Per gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale n° 14 del 13.07.2007 e successive modifiche e

integrazioni, il contributo di costruzione è dovuto per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite dell'art. 44, comma 15 della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.

Il contributo sarà definito nello specifico di convenzioni, o di atti unilaterali d'obbligo, da stipularsi con l'amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione.

17. Per gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato, che concorrono al pagamento degli oneri di urbanizzazione, il contributo di costruzione sarà definito nello specifico di convenzioni, o di atti unilaterali d'obbligo, da stipularsi con l'amministrazione comunale in merito ai prezzi di vendita e canoni di locazione.
18. Per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, finalizzati a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione comunale, che concorrono al pagamento degli oneri di urbanizzazione, il contributo di costruzione sarà definito nello specifico di convenzioni, o di atti unilaterali d'obbligo, da stipularsi in atto pubblico.
19. Per gli edifici compresi nei Piani di zona, redatti a norma della legge n° 167 del 18.04.62 e successive modifiche e integrazioni, la percentuale delle riduzioni consentite sarà stabilita nella stesura dei singoli Piani, o nelle singole convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale in base alle normative vigenti alla data della loro presentazione.
20. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento sugli edifici unifamiliari, non superiori alla percentuale del 20%, beneficiano della gratuità per un solo intervento edilizio senza la possibilità di reiterazione.

Come edificio unifamiliare si intende quello comprendente un alloggio che per conformazione strutturale e funzionale costituisce dimora di un unico nucleo familiare.

Non sono assimilabili come edifici unifamiliari le case a schiera anche se composte da unità abitative addossate, gli edifici in linea, e le tipologie incerte.

21. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 1,5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Sono considerati interventi che sottraggono superficie agricola le nuove costruzioni negli ambiti del tessuto urbano di completamento e di trasformazione non edificati.

22. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi con destinazione residenziale, comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinato dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione.

Nel caso di ristrutturazione deve essere presentato un computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi con le aliquote previste dal listino prezzi della camera di commercio di Cremona, da aggiornarsi in concomitanza di successive varianti.

L'impiego di materiale di recupero non comporta alcuna riduzione rispetto ai valori riportati nel listino prezzi della Camera di Commercio.

23. Qualora in un edificio siano previste più destinazioni d'uso i computi metrici estimativi dovranno essere effettuati separatamente per ogni destinazione prevista.
24. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi con destinazione commerciale, direzionale e terziaria, viene stabilito nel 10% del costo documentato di costruzione, applicando le aliquote previste dal listino prezzi della camera di commercio di Cremona in vigore alla data di rilascio del provvedimento, da aggiornarsi in concomitanza di successive varianti.
25. Il contributo relativo al costo di costruzione per interventi con destinazione ad impianti sportivi e ricreativi viene stabilito nel 5% del costo documentato di costruzione, ed è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento, applicando le aliquote previste dal listino prezzi della camera di commercio di Cremona in vigore alla data di rilascio del provvedimento, da aggiornarsi in concomitanza di successive varianti.

26. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, scomputando la somma dovuta per la destinazione d'uso precedente.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata in un periodo successivo ai dieci anni il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, come nuova costruzione, ridotta del 50%, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

27. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, lo standard necessario non reperito, sulla scorta di documentazione progettuale motivata da valutarsi a cura della Ripartizione Urbanistica, potrà essere monetizzato.
28. Nel caso di reperimento dello standard, su di un edificio esistente, il calcolo verrà effettuato detraendo lo standard potenziale per la destinazione d'uso esistente, purchè le destinazioni d'uso trovino riscontro con la documentazione agli atti dell'edilizia privata o dell'urbanistica (licenze, concessioni, permessi, denunce di inizio attività ecc.).
29. Nel caso la destinazione d'uso comporti una riduzione dello standard non sono dovuti ripristini dell'area né rimborsi.
30. Nel caso la procedura intrapresa ripristini destinazioni d'uso esistenti in passato, purchè trovino riscontro con la documentazione agli atti dell'edilizia privata o dell'urbanistica (licenze, concessioni, permessi, denunce di inizio attività ecc.), la dotazione di servizi dovrà comunque essere reperita o monetizzata in riferimento alla nuova destinazione d'uso, qualora non si dimostri che la dotazione è stata già assolta in dipendenza di normative precedenti.
31. Le varianti in corso d'opera partecipano al pagamento del contributo per l'eventuale maggiore superficie utile lorda, per il cambiamento della categoria dell'edificio, e delle nuove destinazioni d'uso rispetto agli atti originari, applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo atto o alla data di presentazione del titolo abilitativo certificato.
32. L'inosservanza dei termini fissati per l'ultimazione dei lavori comporta la decadenza del titolo abilitativo edilizio in essere.

In tal caso dovrà essere presentata una nuova istanza\titolo abilitativo, come previsto dalla legislazione vigente in materia, a completamento delle parti non ancora ultimate.

La nuova procedura comporta la corresponsione di una quota percentuale sul costo documentato di costruzione, sotto forma di perizia giurata, delle opere ancora da eseguire.

33. Il contributo di costruzione è strettamente connesso all'esercizio concreto della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo del titolo abilitativo.

Qualora il titolare di specifici atti di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione agli specifici interventi, o comunque realizzi opere di minore consistenza, potrà richiedere la restituzione delle maggiori somme versate.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, disporrà la restituzione delle somme percepite per le opere non effettuate con una specifica Determina.

Con la restituzione non saranno riconosciuti interessi legali per le maggiori somme versate.

34. I proventi dei contributi saranno utilizzati dall'Amministrazione comunale in conformità alla normativa vigente.

## **ART. 9 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

1. L'intervento di recupero del sottotetto è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione), calcolato sulla volumetria e sulla superficie resa abitativa secondo le tariffe vigenti approvate per le opere di nuova costruzione.

2. La corresponsione del contributo di costruzione riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è commisurato alla volumetria resa abitativa.

Il volume, al fine della corresponsione del contributo, viene calcolato utilizzando la superficie utile lorda, comprensiva dei muri, per l'altezza virtuale di metri 3,00.

La porzione con altezza inferiore a metri 1,50 è da includere nella superficie considerata ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione solo quando è realmente accessibile (cioè non delimitata da tavolati);

La scala di accesso al sottotetto recuperato (anche se preesistente, sia interna che condominiale) è da includere nel computo del Superficie lorda di pavimento.

3. La corresponsione del contributo di costruzione, riguardante il costo di costruzione, è commisurato alla superficie resa abitativa in base al calcolo previsto dal decreto Ministeriale del 10.05.1977 e successive modifiche e integrazioni.

La tabella del decreto Ministeriale deve essere compilata, riferita all'intera unità immobiliare interessata dal recupero dopo l'intervento, per determinare la classe tipologica di riferimento e la conseguente relativa maggiorazione del costo di costruzione al mq.

Stabilito l'importo (costo di costruzione maggiorato) lo stesso andrà moltiplicato per la superficie complessiva riferita al sottotetto oggetto d'intervento, ottenuta mediante la somma della Su (superficie utile) e della Snr (superficie non residenziale) ragguagliata al 60% (dal calcolo della Snr va esclusa la superficie del blocco scala e/o dell'ascensore).

Il risultato deve essere moltiplicato per la percentuale corrispondente alla classe tipologica di riferimento.

## **ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento, si applica alle procedure presentate dopo la data di esecutività della delibera di approvazione ed alle procedure avviate successivamente ad essa.