



# COMUNE DI ALZATE BRIANZA

Ufficio Unico dei Comuni  
di Alzate Brianza e Brenna

Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP

Sede: Piazza Municipio n.1 - 22040 Alzate Brianza (CO)

---

## REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

# INDICE

<b>TITOLO I - PREMESSE</b> .....	4
ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	4
ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRIBUTO .....	4
ARTICOLO 3 - RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	5
ARTICOLO 4 - PROCEDIMENTO.....	6
<b>TITOLO II - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	7
ARTICOLO 5 – CALCOLO DEL CONTRIBUTO.....	7
ARTICOLO 6 – SUPERFICIE E VOLUME DI RIFERIMENTO.....	7
ARTICOLO 7 – PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE.....	8
ARTICOLO 8 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ.....	8
<b>TITOLO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI</b> .....	9
ARTICOLO 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....	9
ARTICOLO 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	9
<b>TITOLO IV - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI</b> .....	10
ARTICOLO 11 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	10
ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO .....	10
ARTICOLO 13 – GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO .....	11
<b>TITOLO V - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b> .....	13
ARTICOLO 14 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	13
ARTICOLO 15 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO .....	13
ARTICOLO 16 - PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE.....	14
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI COMUNI</b> .....	17
ARTICOLO 17 – ESONERO DAI CONTRIBUTI.....	17
ARTICOLO 18 – CAMBI D'USO .....	17
ARTICOLO 19 – MONETIZZAZIONI.....	17
ARTICOLO 20 – EDIFICI COMMERCIALI.....	18
ARTICOLO 21 – EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI .....	18
ARTICOLO 22 – DEPOSITI ED AUTORIMESSE.....	18

ARTICOLO 23 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DISCIPLINATE DAL TITOLO IV, CAPO II DEL DPR 380/2007 E SANZIONI PAESAGGISTICHE DI CUI ALL’ART. 167 DEL D.LGS. 42/04. ....	19
ARTICOLO 24 - AGGIORNAMENTI .....	19
ARTICOLO 25 - RICHIESTA DI RATEIZZAZIONE .....	19
ARTICOLO 26 – RITARDATO PAGAMENTO .....	20
ARTICOLO 27 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO .....	20

## **TITOLO I - PREMESSE**

### **ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di riscossione del contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e degli artt. 43 e successivi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12

### **ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRIBUTO**

1. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione urbanistica), sottoposti a titolo abilitativo comunque denominato, in base ai disposti dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., e dell'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.,
2. Sono soggetti alla corresponsione, secondo le modalità del presente regolamento, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, salvo i casi di gratuità previsti dall'art.17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.
3. Gli artt. 16, 17, 19 e 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. disciplinano i principi in base ai quali è dovuto il contributo di costruzione, regolamentano l'obbligatorietà, le fattispecie, i casi d'esenzione e le sanzioni per i ritardati pagamenti.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche approvate dalla Regione Lombardia.
5. I valori da applicare sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune e vengono aggiornati in relazione alle prescrizioni di legge.
6. Il costo base da applicare per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione viene aggiornato annualmente su base ISTAT con determinazione del Dirigente/Responsabile del Settore pubblicata anch'essa sul sito istituzionale del Comune.
7. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo abilitativo o alla data di presentazione in caso di titoli abilitativi autoassequati.
8. I sottotetti agibili, ma privi di qualsiasi finitura ed impianto ed i sottotetti praticabili sono considerati accessori (ai fini della classificazione di cui all'art. 2 del D.M. 10.5.1977 n. 801) e ad essi si applica il solo contributo sul costo di costruzione sul 60% della superficie.
9. Le superfici delle autorimesse pertinenziali e non pertinenziali, compreso i relativi spazi di manovra, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono a norma dell'art. 69 della L.R. 12/2005 opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

10. I volumi tecnici pertinenziali di una o più nuove unità immobiliari, ove realizzati anticipatamente o contestualmente rispetto al titolo abilitativo, non possono essere oggetto di autonomo e separato titolo edilizio non oneroso in quanto non sarebbe esistente l'unità immobiliare principale di cui essi sono pertinenti. Per tale ragione sono pertanto ritenuti onerosi e soggetti conseguentemente al pagamento del contributo del costo di costruzione ove costituiscono pertinenze di immobili a destinazioni residenziali, terziarie, commerciali o equivalenti, mentre sono soggetti al pagamento del contributo commisurato alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ove costituiscono pertinenze di immobili a destinazione produttiva.

### **ARTICOLO 3 - RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
- a) 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, ai sensi della vigente normativa;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, intendendosi per tali quelli non riconducibili ad edifici di lusso ai sensi del D.M. LL.PP. 02.08.69, destinati alla residenza di un unico nucleo familiare;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da enti o soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da soggetti privati, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;
  - f) per gli interventi di realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati; gli spazi destinati al ricovero di autovetture aventi comprovate caratteristiche anche non di pertinenzialità in base alle previsioni della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e della L.R. 19 novembre 1999, n. 22, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, ai sensi disposti dell'art. 69 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
  - g) per gli altri casi previsti dalla vigente normativa in materia;
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:
- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
  - b) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- c) per gli interventi relativi ad attività industriali e artigianali;
- d) per gli altri casi previsti dalla vigente normativa in materia;

#### **ARTICOLO 4 - PROCEDIMENTO**

1. Alla richiesta del titolo abilitativo comunque denominato, deve essere allegata:
  - a) tabella riportante la superficie utile lorda separata per ogni tipologia di destinazione d'uso;
  - b) tabella di determinazione della classe di appartenenza sottoscritta dal progettista e dal proponente la procedura;
  - c) costo documentato di costruzione/realizzazione dell'intervento attestato mediante computo metrico estimativo dell'opera da eseguire, redatto dal progettista, con allegata dichiarazione asseverante che la stima è stata eseguita tenendo conto di tutti i lavori necessari per rendere l'opera agibile e che la stessa è stata predisposta sulla base dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Lombardia vigente alla data di richiesta del provvedimento abilitativo;
  - d) prospetto della determinazione del contributo dovuto, separato per singole voci (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, smaltimento rifiuti ecc.), che deve ritenersi approvato salva diversa determinazione da parte del Comune.
2. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare verifiche della stima asseverata e del costo dell'intervento anche successivamente alla data di ultimazione dei lavori **e comunque entro mesi 3 (tre) da tale data**; qualora venisse determinato un importo del contributo superiore a quello allegato al titolo abilitativo, verrà comunicato il corretto importo e la maggiore somma dovuta dal proponente la procedura ad integrazione di quanto precedentemente versato.

## **TITOLO II - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **ARTICOLO 5 – CALCOLO DEL CONTRIBUTO**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti per destinazioni residenziali, produttive, commerciali, turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche vigenti.
2. Gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per l'allaccio alle reti distributive dell'acquedotto, fognatura bianca e nere, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico e degli allacciamenti alle reti informatiche, le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.
3. Nel caso di PUA o permessi di costruire convenzionati, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica dei costi.
4. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma precedente.
5. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.
6. La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto esclusa l'IVA in quanto non dovuta.
7. Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Lombardia vigente alla data di richiesta del provvedimento abilitativo;

### **ARTICOLO 6 – SUPERFICIE E VOLUME DI RIFERIMENTO**

1. Ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento e del volume per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti si fa espresso riferimento alle modalità di calcolo stabilite dal vigente Piano di Governo del Territorio.
2. 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.
3. Ai fini di tenere conto delle agevolazioni concesse dalla legislazione vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia, la superficie lorda di pavimento o il volume sono determinati secondo le modalità di calcolo stabilite dal vigente Piano di Governo del Territorio, diminuita della superficie o volume dei muri perimetrali dell'edificio.

## **ARTICOLO 7 – PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE**

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti deve essere corrisposto:
  - a) In caso di Permesso di Costruire: in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP
  - b) In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in un'unica soluzione prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione / Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.
2. Non è ammessa pertanto la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti

## **ARTICOLO 8 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Le varianti al permesso di costruire, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata che comportano modifiche della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.
2. La configurazione finale dell'intervento determina un nuovo calcolo. L'adeguamento del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede di progetto originario.
3. In caso di variazione delle tariffe, intervenuto tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

## **TITOLO III - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI**

### **ARTICOLO 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano convenzionato.
2. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
3. Nell'ipotesi in cui il Piano preveda la cessione di opere destinate ad urbanizzazioni primarie di valore superiore a quello degli oneri tabellari la quota eccedente non potrà essere conteggiata a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.
4. Le prestazioni oggetto degli oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, devono risultare di valore corrispondente a quello definito nel modo seguente:
  - a) per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, in tutte le Zone Residenziali e per qualsiasi indice di edificabilità, viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla tabella parametrica "Destinazione residenziale" per il rilascio dei Permessi di Costruire diretto e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
  - b) per quanto riguarda gli insediamenti industriali viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti indicato alla Tabella parametrica, per la Zona Territoriale Omogenea Produttiva
  - c) per quanto riguarda gli insediamenti commerciali e direzionale viene assunto come valore quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea a destinazione Commerciale e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
5. Quanto sopra indicato vale per tutte le destinazioni ammesse dal vigente strumento urbanistico.

### **ARTICOLO 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 9

## **TITOLO IV - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.**

### **ARTICOLO 11 - SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

2. Il Comune, a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005 può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare, a scomputo totale o parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse all'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.
3. A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma nell'ambito della convenzione.
4. Nel caso di permesso di costruire, la convenzione potrà essere sostituita da un atto notarile di impegno unilaterale sottoscritto dal titolare del permesso.
5. Sono scomputabili dal contributo esclusivamente opere su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista la cessione, le opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico, ma di proprietà privata, dovranno essere eseguite a cura e spese del richiedente che resterà obbligato, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

1. Si considera, ai fini del presente articolo, l'insieme delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite a scomputo degli oneri dovuti, di quelle eseguite su sedimi privati ma asserviti ad uso pubblico e di quelle eseguite oltre agli oneri dovuti.
2. L'operatore privato che intende realizzare opere di **urbanizzazione primaria e secondaria deve attenersi a quanto stabilito dal codice dei contratti**
3. La progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e prima dell'affidamento dei lavori deve essere disponibile la progettazione esecutiva delle opere.
4. Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione è fatto dal comune nell'ambito dell'istruttoria del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la verifica del progetto ai sensi del Codice dei Contratti.
5. L'operatore privato è tenuto a presentare, a sua cura e spese, il progetto delle opere di urbanizzazione, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per l'approvazione.
6. Il progetto esecutivo, che dovrà rispettare tutte le specifiche normative in materia ed essere corredato dai pareri di legge e degli enti gestori dei sottoservizi, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:
  - relazione descrittiva con documentazione fotografica;

- elaborati progettuali di cui all'art. 33 del DPR 207/2010;
  - computo metrico estimativo redatto utilizzando l'Elenco all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Lombardia;
  - Capitolato Speciale di appalto;
  - Cronoprogramma delle lavorazioni,
  - Piano di sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/2008.
7. Sono ammessi appalti separati per lotti funzionali, ma tale suddivisione non elude la disciplina applicabile per l'affidamento dei lavori che è quella corrispondente all'ammontare complessivo delle opere.
  8. La stipulazione del contratto avviene tra il privato e l'impresa affidataria, senza necessità di intervento del Comune, anche nel caso in cui questa sia stata individuata dal Comune a seguito di gara gestita dall'Ente stesso.
  9. Il Comune, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante collaudo.
  10. L'operatore privato dovrà sempre farsi carico di garantire, anche avvalendosi di tecnici o società competenti, la serietà e la legittimità della procedura di aggiudicazione o di affidamento dei lavori.
  11. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo finale effettuati da tecnici di elevata e specifica qualificazione, in riferimento al tipo dei lavori.
  12. I costi per le operazioni di collaudo, compresi gli onorari dei professionisti incaricati, sono a completo carico dei privati stipulanti.

### **ARTICOLO 13 – GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori privati prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dei lavori oltre iva al 10% e più spese di progettazione e collaudi finora stabilite nel 12% del valore delle opere.
2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori privati, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta degli attuatori privati, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso gli attuatori privati sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta

del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori privati, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
6. La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole.
7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

## **TITOLO V - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

### **ARTICOLO 14 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Il costo di costruzione degli edifici residenziali si calcola, fatta salva la modifica delle disposizioni di legge attualmente vigenti, con le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801.
2. Il costo base di costruzione degli edifici residenziali è determinato con provvedimento della Regione Lombardia (prima individuazione in Euro 249,09 al metro quadro - deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994, pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), ed è aggiornato annualmente con Determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione di un edificio residenziale accertata dall'ISTAT (articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, e articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005)
3. Ove all'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata non venga allegato il computo metrico-estimativo asseverato delle opere in progetto, il costo degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione di edifici residenziali e di variazione di destinazione a residenza di edifici esistenti è assunto pari al costo base di cui al comma precedente.
4. Il costo per il recupero dei sottotetti sono assunti pari al costo di costruzione ex novo.
5. Il costo di costruzione e di ristrutturazione degli edifici aventi destinazione diversa dalla residenza è effettuato con computo metrico-estimativo, predisposto a cura dei richiedenti il titolo edilizio, ovvero, in assenza di computo, è determinato applicando le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801.
6. Il costo di trasformazione del suolo senza costruzione di edifici (per la realizzazione ad esempio di campi sportivi, piscine aperte, piazzali di deposito, autolavaggi, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, ecc.), ove non venga documentato a cura dei richiedenti il titolo edilizio con computo metrico-estimativo, lo stesso è determinato con le modalità fissate dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 10.5.1977 n. 801.

### **ARTICOLO 15 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo sul costo di costruzione si calcola applicando al costo di costruzione delle opere o dell'edificio, calcolato con le modalità di cui al precedente articolo, le aliquote stabilite dalla deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994, pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994.
2. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario, attrezzature per lo spettacolo e attività alberghiera il contributo commisurato al costo di costruzione si calcola in base al computo metrico-estimativo delle opere al quale viene applicata una aliquota così come stabilita dal Consiglio Comunale.

## ARTICOLO 16 - PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE

1. Il contributo sul costo di costruzione, qualora il suo importo **non superi euro 10.000,00**, deve essere corrisposto:
  - a) In caso di Permesso di Costruire: in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP
  - b) In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in un'unica soluzione prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione/Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.
2. In caso di importo **superiore a euro 10.000,00** il contributo commisurato al costo di costruzione dovrà essere corrisposto:
  - a) In caso di Permesso di Costruire: in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP
  - b) In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in un'unica soluzione prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione/Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.
3. In questo caso è ammessa anche la rateizzazione con le seguenti modalità:
  - a) **Prima rata pari al 40% del contributo:**
    - In caso di Permesso di Costruire: entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP
    - In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione/Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.
  - b) **Seconda rata pari al 30% del contributo:** entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
  - c) **Terza rata pari al 30% del contributo:** entro due anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
4. Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.

5. La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di **idonea richiesta di rateizzazione** con allegata fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 40% dell'importo del contributo.
6. La POLIZZA FIDEJUSSORIA bancaria o di assicurazione dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - a) DURATA 24 MESI;
  - b) GARANTIRE UN IMPORTO PARI ALLE RATE ANCORA DA CORRISPONDERE MAGGIORATE DEL 40% (QUARANTA PER CENTO);
  - c) CONTENERE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:
    - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile;
    - Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 II comma del codice civile;
    - Il pagamento al Comune garantito dovrà avvenire a semplice richiesta scritta del Comune stesso entro 30 gg dal ricevimento della richiesta medesima;
    - Per qualsiasi controversia il Foro competente dovrà essere quello di Como;
    - Rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale";
    - Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Alzate Brianza, a semplice richiesta, la somma garantita, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.
7. Inoltre a maggiore garanzia dell'Ente, relativamente alle polizze emesse da Compagnie Assicurative, si informa che verranno accettate unicamente cauzioni prestate da compagnie assicurative che abbiano una raccolta premi annua nel ramo cauzioni di almeno € 500.000,00 (da rilevarsi sulla base di elenchi ufficiali per l'ultimo anno reperibile su siti internet quali ANIA o ISVAP).
8. Per polizze prestate da soggetti non rispondenti ai requisiti indicati, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di NON ACCETTARE la cauzione prestata entro 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta con allegata la relativa fidejussione.
9. Il Servizio Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP SVINCOLERÀ LE POLIZZE prodotte a garanzia delle restanti rate relative al costo di costruzione, all'avvenuto pagamento dell'ultima rata e ad avvenuto deposito delle relative quietanze.
10. Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.
11. Il mancato o ritardato versamento dei contributi dovuti comporta, ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. i., l'applicazione delle sanzioni amministrative di seguito indicate:
  - a) l'aumento del contributo del 10 % se il versamento è effettuato nei successivi 120 giorni;
  - b) l'aumento del contributo del 20 % se il versamento è effettuato tra 120 e 180 giorni;

- c) l'aumento del contributo del 40% se il versamento è effettuato tra i 180 e i 240 giorni;
- d) decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI COMUNI**

### **ARTICOLO 17 – ESONERO DAI CONTRIBUTI**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi esonerati a termine di legge.

### **ARTICOLO 18 – CAMBI D'USO**

1. Per il mutamento di destinazione d'uso funzionale che avviene con un insieme di opere edilizie tale da configurare un intervento di ristrutturazione il contributo di costruzione è determinato come di seguito indicato:
  - a) Cambio di destinazione d'uso: differenza fra le tariffe, per interventi di nuova costruzione, relative alla nuova destinazione e le tariffe, per interventi di nuova costruzione, relative alla destinazione precedentemente in atto;
  - b) Oneri di urbanizzazione primari e secondari: calcolato utilizzando le tariffe per interventi di ristrutturazione;
  - c) Costo di costruzione: determinato secondo le modalità indicate al titolo III;
2. Per il mutamento di destinazione d'uso funzionale che avviene con un insieme di opere edilizie tale da configurare un intervento di manutenzione straordinaria il contributo di costruzione è determinato come di seguito indicato:
  - a) Cambio di destinazione d'uso: differenza fra le tariffe, per interventi di nuova costruzione, relative alla nuova destinazione e le tariffe, per interventi di nuova costruzione, relative alla destinazione precedentemente in atto;
3. Nel caso di cambio d'uso senza opere il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
4. Il contributo per il cambio di destinazione d'uso deve essere corrisposto:
  - a) In caso di Permesso di Costruire: in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP
  - b) In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in un'unica soluzione prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione / Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.

### **ARTICOLO 19 – MONETIZZAZIONI**

Le monetizzazioni delle aree a standards o dei parcheggi deve essere corrisposto:

- 1) In caso di Permesso di Costruire: in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avviso di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP

- 2) In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in un'unica soluzione prima dell'effettivo inizio lavori e comunque entro trenta (30) giorni dalla presentazione della Segnalazione / Comunicazione o nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.
- 3) In caso di Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano di Lottizzazione, ecc.) in un'unica soluzione prima della sottoscrizione della convenzione

#### **ARTICOLO 20 – EDIFICI COMMERCIALI**

1. Nell'ambito degli edifici commerciali, ai locali esclusivamente destinati a magazzino di deposito, funzionalmente e fisicamente connessi all'attività commerciale, il contributo di concessione si applica con la tariffa vigente ridotta del 40%.

#### **ARTICOLO 21 – EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

1. Nell'ambito degli edifici industriali ed artigianali il contributo di concessione si applica con la medesima tariffa sia ai locali di lavorazione, sia ai locali accessori, ai magazzini ed agli uffici funzionali all'attività produttiva.
2. I locali destinati a spaccio delle merci sono invece assoggettati al contributo per oneri di urbanizzazione con tariffa e modalità previste per i locali commerciali; le residenze per il titolare o per il custode sono soggette al contributo di concessione (per oneri e sul costo di costruzione) fissato per le residenze.
3. La realizzazione di uno spaccio aziendale con corresponsione del relativo contributo per oneri di urbanizzazione non costituisce titolo per sua successiva trasformazione in attività commerciale autonoma.
4. Gli edifici industriali ed artigianali (escluse le residenze) sono esonerati per disposizione di legge dal contributo sul costo di costruzione.

#### **ARTICOLO 22 – DEPOSITI ED AUTORIMESSE**

1. Ai locali destinati a magazzino e deposito, non fisicamente e funzionalmente collegati ad attività industriali o commerciali e alle autorimesse, indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale vengono costruiti e fatte salve le disposizioni degli articoli 2 e 20, si applicano il contributo per oneri di urbanizzazione relativa alla destinazione specifica e il contributo sul costo di costruzione secondo quanto indicato al Titolo III.
2. Le costruzioni accessorie alla residenza, prive dei requisiti dei locali abitabili, sono equiparate ai depositi ai fini dell'applicazione del contributo di concessione.

## **ARTICOLO 23 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DISCIPLINATE DAL TITOLO IV, CAPO II DEL DPR 380/2007 E SANZIONI PAESAGGISTICHE DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/04.**

1. Le sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi disciplinate dal Titolo IV, Capo II del DPR 380/2001 e le sanzioni paesaggistiche di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/04, dovranno essere versate in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento dell'avvisi di emanazione trasmesso dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP;
2. In caso di omesso pagamento entro i termini di cui sopra, e fatte salve le ulteriori implicazioni di carattere penale, il recupero delle somme dovute avverrà con Decreto Ingiuntivo emesso dal Responsabile del Servizio a norma degli articoli 2 e segg. del Testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali della Stato approvato con R.D. 14 Aprile 1910 n. 639.

## **ARTICOLO 24 - AGGIORNAMENTI**

1. Il Consiglio Comunale provvede all'aggiornamento periodico delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
2. Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP provvede all'aggiornamento annuale del costo base di costruzione in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione di un edificio residenziale accertata dall'ISTAT (articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, e articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005).
3. Nei casi di aggiornamento delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione, delle aliquote e dei costi base per la determinazione del contributo sul costo di costruzione i conteggi già determinati, relativi a pratiche edilizie per le quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire, mantengono la loro validità esclusivamente a condizione che gli interessati provvedano al pagamento della prima rata. e alla consegna della fidejussione a garanzia delle restanti rate entro il novantesimo giorno successivo alla data di esecutività del provvedimento di aggiornamento.
4. I conteggi effettuati per il calcolo dei contributi di costruzione hanno una validità di giorni 90 decorrenti dalla data della loro comunicazione, per i pagamenti eseguiti oltre tale termine il Comune si riserva di richiedere conguagli e integrazioni in dipendenza di eventuali aggiornamenti delle tariffe, delle aliquote, dei costi base.

## **ARTICOLO 25 - RICHIESTA DI RATEIZZAZIONE**

1. L'istanza volta ad ottenere la formula di rateizzazione del Contributo di Costruzione deve indicare:
  - i dati di identificazione fiscale del debitore;

- Gli estremi del procedimento urbanistico/edilizio di cui si chiede la formula di rateizzazione.
  - Gli importi delle singole rate, nonché la scadenza di ciascuna di esse.
  - La firma del debitore e la data di sottoscrizione.
  - La dichiarazione resa in forma sostitutiva dell'atto di notorietà dell'inesistenza di morosità relative a precedenti rateazioni o dilazioni a favore del Comune di Alzate Brianza.
2. Alla richiesta dovrà essere allegata copia originale della fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 40% dell'importo del contributo. La garanzia dovrà essere prestata con le clausole indicate al precedente art. 9.

### **ARTICOLO 26 – RITARDATO PAGAMENTO**

1. In caso di ritardato pagamento o omesso pagamento del contributo di concessione il Comune applica le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001.

### **ARTICOLO 27 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, ad esclusione dei diritti di segreteria.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, ad esclusione dei diritti di segreteria.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente dai privati a scomputo ai sensi del presente regolamento.