



COMUNE DI SIENA

# **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.102 del 15.04.2014



**All. B)**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

**Art. 1** – Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli riportati nella tabella A allegata al presente documento.

**Art. 2** - L'unità di misura per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è rappresentata dalla superficie utile lorda di seguito denominata SUL.

**Art. 3** – Ai fini del calcolo degli oneri la SUL è definita come la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, ossia di quelle comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- vani corsa degli ascensori, vani scala e androni condominiali;
- locali o volumi tecnici, per una superficie inferiore a 1/12 della superficie coperta dell'immobile: tali ambienti devono essere destinati a funzioni tecniche o condominiali;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra, se di superficie inferiore al 10% della SUL della unità edilizia cui appartengono;
- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, se non destinati ad accessori esclusivi all'appartamento sottostante ancorché non abitabile;
- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm. di spessore;
- serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico.
- le superfici con destinazione a cantina completamente interrata, senza accessi ed aperture all'esterno del fabbricato, fino ad un massimo del 10% della SUL dell'unità edilizia di appartenenza.

Qualora vengano apportate modifiche all'art. 13 delle NTA del RU verranno applicate le nuove definizioni.

Ai fini del solo pagamento degli oneri e contributi, pur non rientrando nel calcolo della SUL ai sensi delle vigenti NTA del RU, sono considerati nella SUL totale i garage e posti auto coperti realizzati ai sensi dell'art. 40 delle norme del Regolamento Urbanistico, a servizio dell'unità edilizia.

Analogamente, pur non rientrando nel calcolo della SUL ai sensi delle NTA del RU, i soppalchi destinati alla permanenza di persone realizzati ai sensi dell'art.73 co.1 e art. 36 co.4 e 5 del Regolamento Edilizio concorrono, ai fini del calcolo degli oneri, alla

determinazione della SUL totale.

**Art. 4** – Gli importi relativi al contributo sul costo di costruzione sono quelli riportati nella tabella B allegata al presente documento.

Salvo quanto previsto dall'allegato A della Legge Regionale 1/2005 per gli edifici residenziali di nuova edificazione, per tutti gli altri interventi il contributo sul costo di costruzione si applica sull'importo risultante dal computo metrico estimativo relativo alle opere al grezzo comprensivo degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con esclusione delle sole opere di finitura (rivestimenti, intonaci, soffittature, tinteggiature, pavimentazioni, sanitari, infissi e sistemazioni esterne). Il computo metrico estimativo sottoscritto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. deve essere redatto da tecnico abilitato in base ai "Prezzi informativi dell'edilizia" editi dalla Tipografia del Genio Civile.

**Art. 5** – Al fine del pagamento degli oneri e contributi i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono assimilabili agli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia.

**Art. 6** - Per frazionamenti con aumento di una o più unità immobiliari, senza cambio di destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti per ogni unità in aumento rispetto al numero originario a partire da quelle con superficie maggiore; i contributi sul costo di costruzione sono dovuti in base al computo metrico estimativo di tutte le opere, ad eccezione degli interventi previsti dall'art. 124 co. 2 della L.R.T. n. 1/2005.

**Art. 7** – In caso di frazionamento e contestuale cambio di destinazione d'uso anche parziale, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati sulla superficie dell'unità originaria in base alla specifica tabella di destinazione, intervento n. 1; i contributi sul costo di costruzione sono dovuti in base al computo metrico estimativo di tutte le opere, ad eccezione degli interventi previsti dall'art. 124 co. 2 della L.R.T. n. 1/2005.

**Art. 8** - Per interventi di diversa distribuzione tra unità contigue che comportino frazionamento e contestuale accorpamento, ma che non producano aumento del numero delle unità immobiliari originarie o cambio della destinazione d'uso anche parziale, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

**Art. 9** – Per edifici già "deruralizzati" o con destinazione d'uso non agricola, ma ubicati in zona agricola, qualora fossero realizzati interventi che richiedano il pagamento di oneri e contributi si dovrà fare riferimento a quelli previsti dalle tabelle A e B nelle rispettive categorie di intervento e destinazione d'uso per le aree urbane.

**Art. 10** – Per i cambi d'uso in magazzino, si stabilisce che gli stessi se autonomi e non a servizio di unità con destinazioni specifiche, si considerano assimilabili alla destinazione artigianale o industriale; se ne deduce che qualora il magazzino sia a servizio di destinazioni specifiche vengono applicati gli oneri e contributi della destinazione di cui è a servizio.

Per i cambi d'uso in autorimessa, si stabilisce che le stesse se autonome e non a servizio di unità con destinazioni specifiche, si considerano assimilabili alla destinazione residenziale.

**Art. 11** – Per servizi soggetti al pagamento degli oneri e contributi si intendono quelli di cui

alle destinazioni delle NTA del RU – Titolo III – Capo I, per i quali non sia stata stipulata una convenzione ai sensi dell'art. 124 della L.R.T. n. 1/2005.

**Art. 12** - Gli interventi di rottamazione edilizia previsti dal RU, per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono assimilabili a quelli della sostituzione edilizia a parità di SUL e a quelli della nuova edificazione per la SUL in eccedenza. Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione sono totalmente assimilabili alla nuova edificazione.

**Art. 13** – In caso di frazionamenti o cambi di destinazione d'uso in zone ove è previsto dal Regolamento Urbanistico la monetizzazione degli standard a parcheggio, alla superficie calcolata secondo quanto previsto dall'art. 40 del RU verrà applicato il parametro di cui al punto 10 della tabella A.

**Art. 14** – Su richiesta dell'interessato sono previste rateizzazioni degli oneri e contributi con le seguenti modalità:

- per importi da 2.000 a 5.000 euro con un massimo di tre rate semestrali
- per importi superiori a 5.000 euro con un massimo di sei rate semestrali.

Per la rateizzazione degli oneri e contributi dovrà essere prestata apposita polizza fidejussoria a copertura dell'intero importo dovuto.

Per il ritardato o omesso versamento degli oneri e contributi verranno applicate le sanzioni previste dall'art. 128 della L.R.T. 1/2005.

**Art. 15** – Entro novanta giorni dall'approvazione del presente documento, con apposita Determinazione Dirigenziale sarà approvata la Polizza Fidejussoria Tipo del Comune di Siena che sarà obbligatorio utilizzare per ottenere la rateizzazione.

## TABELLA A

### Costi a mq. per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

**1 - Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi di **insediamenti residenziali****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A - B - C - D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 12,00                 | Euro 33,50        |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 32,00                 | Euro 89,50        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 40,00                 | Euro 112,00       |

**2 - Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi **artigianali o industriali****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A - B - C - D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 5,50                  | Euro 4,50         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 14,00                 | Euro 12,00        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 17,50                 | Euro 15,00        |

**3 - Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi **artigianali o industriali per le categorie di attività alimentari, tessili, calzature, chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A - B - C - D              |                   |
|   | Urb. Primaria              | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 6,00                  | Euro 4,50         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 16,00                 | Euro 12,00        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 20,00                 | Euro 15,00        |

**4 – Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi **turistici, commerciali o direzionali****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A – B – C – D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 17,00                 | Euro 9,00         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 45,00                 | Euro 23,00        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 56,00                 | Euro 28,00        |

**5 – Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi di insediamenti **commerciali all'ingrosso****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A – B – C – D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 11,00                 | Euro 5,00         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 28,00                 | Euro 10,00        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 34,50                 | Euro 12,50        |

**6 – Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi **direzionali di ricerca****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A – B – C – D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 7,00                  | Euro 5,50         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 18,00                 | Euro 15,50        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 22,50                 | Euro 19,00        |

**7 - Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste per interventi di nuova edificazione di **strutture per servizi (attrezzature di uso pubblico)****

| INTERVENTI  | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   | D.M. 1444/1968             |                   |
|   | A - B - C - D              |                   |
|   | Urb.ne Primaria            | Urb.ne Secondaria |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia              | Euro 6,00                  | Euro 4,50         |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia                                | Euro 16,00                 | Euro 12,00        |
| 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione | Euro 20,00                 | Euro 15,00        |

**8 - Deruralizzazione di edifici agricoli (Oneri verdi):**

- destinazione residenziale - Euro 110,00 x mq.

- locali non residenziali - Euro 18,00 x mq.

(Parametri comprensivi di oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione)

**9 - Oneri per realizzazione di annessi agricoli o box cavalli da parte di soggetti non IAP: Euro 48,00 x mq.**

(Parametro comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione)

**10 - Monetizzazione standard a parcheggio: Euro 120,00 x mq.**

## TABELLA B

### **Contributo del costo di costruzione per edifici residenziali**

Costo di costruzione per la nuova edificazione: Euro 290,00 al mq. di SUL

Costo di costruzione per interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia = Computo metrico estimativo relativo alle opere al grezzo comprensivo degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con esclusione delle sole opere di finitura (rivestimenti, intonaci, soffittature, tinteggiature, pavimentazioni, sanitari e infissi)

- |   |     |                      |
|---|-----|----------------------|
| a) SUL superiore a mq. 160                                    | 8%  | costo di costruzione |
| b) SUL tra mq. 160 e mq. 110                                  | 7%  | " "                  |
| c) SUL inferiore a mq. 110                                    | 6%  | " "                  |
| d) abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1969) | 10% | costo di costruzione |

### **Contributo del costo di costruzione relativo a destinazioni non residenziali**

- destinazione artigianale, industriale – non dovuto contributo sul costo di costruzione
- destinazione turistico alberghiera 3% costo di costruzione
- destinazione commerciale 5%
- direzionale (ufficio/studio) 10%
- destinazione direzionale di ricerca 2% " "
- destinazione a servizi 2%

Costo di costruzione = Computo metrico estimativo giurato relativo alle opere al grezzo comprensivo degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con esclusione delle sole opere di finitura (rivestimenti, intonaci, soffittature, tinteggiature, pavimentazioni, sanitari e infissi).

Il computo metrico estimativo giurato deve essere redatto da tecnico abilitato in base ai prezzi del più aggiornato Bollettino degli Ingegneri