



Proposta di modifica al sistema di rateizzazione del contributo concessorio, ai sensi dell'art. 126 della L.R. 1/2005 e dall'art. 16 del DPR 380/2001.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione espone la proposta di modifica al sistema di rateizzazione del contributo concessorio, in conformità a quanto previsto dall'art. 126 della L.R. 1/2005 e dall'art. 16 del DPR 380/2001.

Al fine di esporre tale proposta in maniera esaustiva, si articolerà la trattazione attraverso i seguenti capitoli e paragrafi:

- A. Disposizioni regionali e comunali di riferimento
- B. Ricognizione sulle modalità di calcolo del contributo concessorio
- C. Modalità di Rateizzazione del contributo concessorio – Nuove proposte

A. Disposizioni regionali e comunali di riferimento

Norme regionali L'art. 119 e seguenti della LR 1/2005, in attuazione dell'art. 16 del DPR 380/2001, stabiliscono la tipologia e le modalità per la determinazione e corresponsione dei contributi dovuti per il rilascio dei permessi di costruire e per la presentazione della denuncia di inizio attività.

L'art. 120 della L.R. 1/2005 stabilisce che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per tutti quegli interventi che prevedono nuove costruzioni o comunque un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del cambio di destinazione d'uso degli immobili o dell'aumento del numero delle unità immobiliari. Confermando quindi che l'onerosità dell'intervento non viene correlata alla tipologia del titolo atto abilitativo, ma alla natura dell'intervento, e più in particolare alla sua capacità di determinare un incremento del carico urbanistico.

Il contributo sul costo di costruzione è invece dovuto per tutti gli interventi soggetti a Permesso di costruire e per gli interventi soggetti a DIA di cui all'art. 79 c.2 lettere a) e d).

L'art. 126 della L.R. 1/2005 stabilisce, in particolare, le modalità di versamento del contributo concessorio, ma anche la possibilità di rateizzazione.

Norme comunali A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di C.C. n. 71 del 12/12/2006, la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 41 del 05/03/2007, ha stabilito sia le nuove tabelle relative agli oneri di urbanizzazione, che le quote contributive del costo di costruzione, tabelle aggiornate ogni anno sulla base degli incrementi ISTAT, così come stabilito dagli artt. 120 c.7 e 121 c.3 della L.R. 1/2005.

In tale occasione non fu apportata alcuna modifica al sistema di rateizzazione stabilito nei precedenti atti deliberativi ed in particolare con la Deliberazione di C.C. n. 83 del 05/02/1985.

B. Ricognizione delle modalità di calcolo del contributo concessorio

Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

Nell'obiettivo di individuare percorsi di semplificazione e di chiarezza delle procedure, appare opportuno, in questa sede, riepilogare innanzitutto ed in forma sintetica le modalità di calcolo sia degli oneri di urbanizzazione, che del contributo sul costo di costruzione, considerando che, in caso di D.I.A., sono gli stessi tecnici che redigono l'auto-calcolo del contributo concessorio.

Gli oneri di urbanizzazione vengono corrisposti, in base alle tabelle vigenti, sul Volume Urbanistico, così come definito dall'art. 67 c. 12 delle Norme Generali del R.U., ovvero moltiplicando la S.U.L. (calcolata ai sensi dell'art. 67 c. 10 delle Norme Generali del R.U.) per 3 (per gli interventi residenziali) o per 3,50 (per gli interventi non residenziali) o direttamente sulla S.U.L. per gli interventi con destinazione industriale, artigianale e commercio all'ingresso.

Tali valori corrispondono alle intere superfici oggetto d'intervento, sia che si tratti di nuova edificazione, sia che si tratti di interventi su edifici esistenti.

Nei soli casi di interventi relativi a frazionamenti di unità immobiliari, che non comportino cambi di destinazione d'uso, gli oneri vengono invece applicati sull'unità derivata, individuabile in quella dove è prevista la realizzazione della nuova cucina, per il residenziale, o dei nuovi servizi igienici per il non residenziale. Solo nei casi in cui anche l'unità derivata risulti già dotata di servizi, atti a poter soddisfare la propria autonomia funzionale, gli oneri di urbanizzazione vengono corrisposti sull'unità più piccola.

Modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione

Le modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione risultano diverse a seconda che si tratti di interventi di edilizia residenziale o non residenziale, con la Deliberazione di G.C. n. 41/2007 sono state stabilite le aliquote da applicare sul "costo di costruzione", al fine di determinare il contributo sul costo di costruzione dovuto.

Nel caso di edilizia residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10/05/1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie convenzionale (sommatoria tra la superficie residenziale ed il 60% della superficie non residenziale) che gli incrementi da applicare alle tariffe vigenti.

Nel caso di intervento non residenziale il costo di costruzione è stabilito in base a perizia di parte, comprendente tutti gli interventi previsti in progetto.

C. Modalità di Rateizzazione del contributo concessorio – Nuove proposte

Modalità di versamento del contributo concessorio e delle forme di rateizzazione

L'art. 126 della LR 1/2005, nello stabilire che il contributo concessorio venga corrisposto all'atto del ritiro del permesso di costruire o, nel caso di denuncia di inizio attività, entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, prevede anche la possibilità di rateizzazione in non più di sei rate semestrali, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria.

Ad oggi il sistema di rateizzazione applicato è ancora quello stabilito con la Deliberazione di C.C. n. 83 del 05/02/1985, non avendo mai subito modifiche e/o trasformazioni nei successivi atti che sono intervenuti nel tempo per le modifiche alle tabelle degli oneri di urbanizzazione, che prevede, seguendo i dettami della norma nazionale, due diverse modalità per la rateizzazione, a seconda che si parli di oneri di urbanizzazione o di contributo sul costo di costruzione.

Ad oggi è pertanto possibile rateizzare gli oneri di urbanizzazione dovuti in quattro rate semestrali di pari importo, mentre il contributo sul costo di costruzione può essere rateizzato in due rate di pari importo.

La prima rata degli oneri di urbanizzazione viene corrisposta all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di Denuncia di Inizio Attività, entro i 20 giorni successivi alla presentazione della stessa o della documentazione integrativa in caso di interruzione dei termini del procedimento, e altre tre rate a scadenze semestrali.

La prima rata del contributo sul costo di costruzione viene corrisposta entro sessanta giorni dall'inizio dei lavori, per il permesso di costruire, mentre per la DIA viene corrisposta entro venti giorni dalla data di presentazione della DIA; la seconda rata per entrambi i titoli viene corrisposta entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere, e comunque entro la validità del titolo abilitativo.

Al momento del pagamento della prima rata viene prestata idonea garanzia fidejussoria pari all'importo rateizzato. Ovviamente prevedendo due diverse modalità di rateizzazione,

è necessario provvedere anche a prestare due diverse garanzie fidejussorie, una per gli oneri di urbanizzazione, l'altra per il costo di costruzione.

*Proposta di
modifiche alle
modalità di
versamento del
contributo
concessorio in
forma
rateizzata*

Alla luce della situazione di crisi che sta attraversando il settore dell'edilizia, appare opportuno addivenire ad una sostanziale modifica al sistema di rateizzazione del contributo concessorio, prevedendo, così come previsto dall'art. 126 c. 3 della LR 1/2005, la possibilità di rateizzazione fino alle sei rate semestrali ed uniformando il sistema di rateizzazione sia per gli oneri di urbanizzazione, che per il contributo sul costo di costruzione.

Tale scelta, già effettuata da altri comuni limitrofi quali Scandicci e Prato, consente, per i soggetti attuatori degli interventi edilizi, una maggiore dilazione dei pagamenti, importante soprattutto nel caso di interventi economicamente considerevoli, ma anche la possibilità di prestare un'unica garanzia fidejussoria, con riduzione dei costi per i titolari dei titoli abilitativi. Mentre per l'Amministrazione Comunale consente di stabilire tempi certi anche per il pagamento del contributo sul costo di costruzione, non rinviando più alla fine dei lavori o alla scadenza del titolo abilitativo la corresponsione della seconda rata. E' importante ricordare in questa sede, che la validità di un permesso di costruire può essere prorogata, producendo, conseguentemente, uno slittamento del pagamento del contributo sul costo di costruzione a saldo.

Gli stessi due comuni hanno previsto, oltre ad un importo minimo per le somme da rateizzare, che agli importi delle rate siano applicati gli interessi legali, vigenti al momento della rateizzazione del contributo concessorio, calcolati quindi alla data del pagamento della prima rata, da corrispondere all'atto del ritiro del permesso di costruire o entro 20 gg. dalla presentazione della DIA o della documentazione integrativa in caso di interruzione dei termini del procedimento, alla data di scadenza del pagamento delle rate successive alla prima.

Il cittadino potrà, così come avviene anche oggi, corrispondere anticipatamente le rate dovute e quindi poter ottenere anche lo svincolo anticipato della garanzia fidejussoria prestata.

Conclusioni

La proposta dell'ufficio di modifica delle modalità di rateizzazione del contributo concessorio prevede quindi:

- Un unico sistema di rateizzazione per il contributo concessorio nel suo complesso (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) per i soli importi superiori ad €. 2.500,00 (duemilacinquecento),
- La possibilità di rateizzazione fino a 6 (sei) rate semestrali, con decorrenza dal pagamento della prima rata,
- La corresponsione della prima rata all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o dopo i 20 giorni successivi alla presentazione della DIA o della documentazione integrativa in caso di interruzione dei termini del procedimento,
- La maggiorazione di ogni rata degli interessi legali al tasso annuo corrente, calcolati dalla data di pagamento della prima rata alla data di scadenza di ogni rata,
- La presentazione di idonea garanzia fidejussoria, prestata esclusivamente da parte di primaria compagnia di assicurazione oppure di istituto di credito oppure di intermediario finanziario, pari all'importo delle rate dovute, maggiorate degli interessi legali, valida 3 (tre) anni dalla data di pagamento della prima rata e comunque fino allo svincolo espresso da parte dell'Amministrazione Comunale,
- L'obbligo di presentazione delle ricevute delle rate pagate al fine della loro registrazione e dell'adozione dei conseguenti provvedimenti,
- La possibilità di pagamento anticipato delle rate e del conseguente svincolo delle garanzie prestate,
- L'applicazione delle nuove modalità di rateizzazione a partire dal secondo semestre del 2011.

Sesto Fiorentino, 19/05/2011

Il Responsabile del Servizio Edilizia
Arch. Simonetta Mangano

