



Comune di Castelnuovo Berardenga

Provincia di Siena

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. _____ del _____

Novembre 2025

Arch. Gabriele Banchetti
Redattore

Fabrizio Nepi
Sindaco

Arch. Paola Dainelli
Responsabile del Settore Assetto del Territorio

Arch. Matteo Esposito Vivino
Arch. Carlotta Maffei
Ufficio edilizia

Art. 1 - Ambito ed efficacia del presente regolamento	2
Art. 2 - Determinazione del contributo.....	2
Art. 3 - Tabelle parametriche	3
Art. 4 - Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	3
Art. 5 - Contributo relativo al costo di costruzione.....	4
Art. 6 - Determinazione del contributo per varianti in corso d'opera e ultimazione dei lavori	4
Art. 7 - Ulteriori specificazioni per la determinazione del contributo.....	4
Art. 8 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione.....	5
Art. 9 - Versamento del contributo	5
Art. 10 -Rateizzazione del contributo	6
Art. 11 -Restituzione del contributo.....	7
Art. 12 -Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	7
Art. 13 -Calcolo degli oneri in caso di scomputo	8
Art. 14 -Interventi di sistemazione ambientale	9

Art. 1 - Ambito ed efficacia del presente regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.
2. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.
3. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.
4. Il presente Regolamento entra in vigore il 01.01.2026.

Art. 2 - Determinazione del contributo

1. Il contributo di costruzione, ai sensi di quanto definito all'articolo 183 "Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso" della L.R. n.65/2014, è dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e dell'aumento del numero di unità immobiliari.
2. Per la definizione di incremento dei carichi urbanistici e dei relativi parametri edilizi si rimanda al DPGR 39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.
3. Costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile anche la trasformazione di superfici non residenziali o accessorie in superficie utile abitabile o di superfici accessorie in superfici destinate all'attività commerciale, turistica-ricettiva o direzionale.
4. Ai fini della destinazione d'uso in atto all'interno di un fabbricato o di una unità immobiliare occorre far riferimento a quanto indicato all'articolo 99 "Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso" della L.R. 65/2014.
5. La destinazione d'uso attuale è quella risultante da:
 - a) atti pubblici;
 - b) atti in possesso dell'Amministrazione Comunale;
 - c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la documentazione stabilita all'articolo 9-bis del DPR 380/2001.
6. Per gli immobili ubicati in zona agricola si considerano edifici urbani quando la loro destinazione d'uso sia dimostrata mediante:
 - a) licenze, concessioni edilizie, ordinarie o in sanatoria, o un titolo abilitativo comunque denominato, dalle quali risulta la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
 - b) dalla posizione catastale ovvero dall'iscrizione dell'immobile al Nuovo Catasto Edilizio Urbano avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della LR 10/1979.
7. Il contributo relativo sia alle opere di urbanizzazione che al costo di costruzione è differenziato in funzione della categoria d'intervento e della relativa destinazione d'uso.
8. Nei casi di interventi edilizi che interessano una porzione limitata e ben distinguibile dell'unità immobiliare o dell'edificio, il contributo è determinato in riferimento alla sola porzione oggetto di intervento.
9. Le tabelle di riferimento per il calcolo del contributo sono approvate dal Consiglio Comunale e vengono aggiornate annualmente con Determinazione del Responsabile del Settore ai sensi di quanto previsto agli articoli 184 e 185 della LR 65/2014.

Art. 3 - Tabelle parametriche

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione sono determinati ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della LR 65/2014 e si applicano in base alle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Castelnuovo Berardenga differenziati per tipologia d'intervento e per destinazione d'uso dell'immobile:

- Residenziale;
- Produttivo;
- Turistico-ricettivo – commerciale – direzionale;
- Commerciale all'ingrosso

2. Il contributo, come definito all'articolo 184 della LR 65/2014, viene determinato con una specifica Deliberazione della Giunta Regionale e fino all'approvazione di tale atto, ai sensi dell'articolo 250 della LR 65/2014, si applicano le tabelle A1 (a, b), A2 (a, b), A3 (a, b), A4 (a, b), A5, B, C e D allegate alla LR 1/2005.

3. Agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono applicati i seguenti coefficienti comunali, come previsto all'articolo 191 "Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del comune" della LR 65/2014:

- Tipologia dell'intervento
- Localizzazione dell'intervento (Tabella D) individuata nella tavola ST6 "Perimetro del territorio urbanizzato" del Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 47 del 29.07.2025.

4. Alle tabelle parametriche comunali, calcolate a seguito degli aggiornamenti regionali, si applicano annualmente le variazioni percentuali determinate dall'ISTAT in relazione a:

- variazione dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC);
- indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Art. 4 - Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dall'articolo 184 della LR 65/2014, sono sempre dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinino, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici.

2. Il cambio di destinazione d'urbanistica è soggetto al pagamento del contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora, ai sensi dell'articolo 183 della LR 65/2014, costituisca mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso eseguito in assenza di opere edilizie o correlato ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

3. Il contributo per la destinazione residenziale (Tabella A1), turistico-ricettiva, commerciale e direzionale (Tabella A3) viene calcolato con le tariffe riferite a ciascuna destinazione d'uso e tipo di intervento, utilizzando come riferimento il "*volume edificabile o edificato*" definito all'articolo 23 del DPGR 39/R/2018.

4. Il contributo per la destinazione produttiva (Tabella A2) e Commerciale all'ingrosso (Tabella A4) viene calcolato con le tariffe riferite a ciascuna destinazione d'uso e tipo di intervento, utilizzando come riferimento la "*superficie edificabile o edificata*" definita all'articolo 10 del DPGR 39/R/2018.

Art. 5 - Contributo relativo al costo di costruzione

1. La determinazione del costo di costruzione, come previsto all'articolo 185 della LR 65/2014, si ottiene utilizzando i valori indicati nella Tabella C "Costo di Costruzione" applicati agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia.
2. Per gli interventi con destinazione residenziale si utilizzano le percentuali di cui alla lettera A) della Tabella C "Costo di Costruzione" da applicare all'importo del costo di costruzione per MQ di Superficie Complessiva (SCom) così come definita all'articolo 14 del DPGR 39/R/2018.
3. Per gli interventi con destinazione Turistico-ricettiva, Commerciale e Direzionale si utilizzano le percentuali indicate alla lettera B) della Tabella C "Costo di Costruzione" da applicare al computo metrico estimativo.
4. Il computo metrico estimativo è redatto sulla base del vigente Prezzario dei Lavori della Regione Toscana. Alla pratica edilizia è allegato uno specifico elaborato tecnico-grafico giustificativo del computo metrico, recante le indicazioni per la verifica delle quantità delle opere compiute prese a riferimento per il computo, nonché la specifica indicazione (categoria e numero) della voce del Prezzario.
5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le specifiche quote percentuali indicate alla lettera C) della Tabella C "Costo di Costruzione".

Art. 6 - Determinazione del contributo per varianti in corso d'opera e ultimazione dei lavori

1. La disciplina normativa delle varianti in corso d'opera è contenuta nell'articolo 143 della LR. 65/2014. Le varianti in corso d'opera partecipano al pagamento del contributo concessorio esclusivamente per l'eventuale maggiore volume, superficie, superficie utile e numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso rispetto agli atti originari.
2. L'eventuale conguaglio del contributo, determinato applicando le tariffe in vigore al momento della validità del titolo edilizio, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 149, comma 1 della LR 65/2014 e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo edilizio.
3. Qualora i lavori non siano ultimati entro i termini di validità del titolo originario, salvo eventuali proroghe ove ne ricorrano i presupposti, la richiesta o la presentazione di un nuovo titolo edilizio relativa alla parte non ultimata comporta la corresponsione del contributo calcolato sulla base delle opere da completare.
4. Ai titoli edilizi relativi al completamento di interventi edilizi già assentiti si applicano gli oneri ed il costo di costruzione vigente al momento della presentazione dell'istanza di completamento detraendo il contributo precedentemente corrisposto.

Art. 7 - Ulteriori specificazioni per la determinazione del contributo

1. La determinazione del contributo per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, avviene tenuto conto delle seguenti specificazioni:
 - nel caso di frazionamento di immobili ad uso residenziale, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende quella dove è già presente la cucina;

- nel caso di frazionamenti di unità immobiliari non residenziali, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende quella dove sono presenti l'ingresso o i servizi esistenti;
- nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente si definiscono derivate le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno dimensioni minori.

2. Il passaggio da Superficie Accessoria – SA, definita all'articolo 13 del DPGR 39/R/2018, a Superficie Utile – SU, definita all'articolo 12 del DPGR 39/R/2018, all'interno della stessa categoria funzionale, è considerato aumento del carico urbanistico, definito all'articolo 41 del DPGR 39/R/2018 ed è pertanto soggetto al pagamento del contributo di cui agli articoli precedenti.

3. La realizzazione di piscine ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente del territorio, richiede la corresponsione del contributo determinato moltiplicando la superficie lorda della vasca per l'altezza convenzionale di 1,20 ml. Al volume vengono applicati i valori delle rispettive destinazioni con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza.

4. Gli impianti sportivi (campi da calcio, da tennis, da padel ecc.), comportanti la trasformazione permanente del territorio, realizzati da soggetti privati, richiede la corresponsione del contributo determinato moltiplicando la superficie dell'impianto per l'altezza convenzionale di 1,20 ml. Per la realizzazione di volumetrie o aumenti di volume relativi ad attrezzature sportive si applicano gli oneri relativi alla funzione turistico-ricettiva – commerciale - direzionale (Tabella A3).

5. Il contributo per interventi relativi ad impianti di distribuzione di carburanti su aree private è calcolato facendo riferimento alle tabelle relative alle attività commerciali (Tabella A3). Ai fini della determinazione del contributo non sono conteggiate le aree destinate all'erogazione del carburante.

Art. 8 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione

1. I casi di riduzione o di esonero sono disciplinati dal DPR 380/2001 e dall'articolo 188 della LR 65/2014.

2. Per l'esonero del contributo relativo al costo di costruzione, relativo agli interventi di cui all'articolo 188 comma 2 lettera b), si definisce edificio unifamiliare *“un fabbricato unitario nella sua interezza, autonomamente utilizzabile, costituito da una sola unità immobiliare a destinazione residenziale, dalla fondazione alla copertura”* anche se comprensivo di ulteriori vani accessori e pertinenziali strettamente legati ad esso, ancorché aventi proprie e distinte rappresentazioni catastali. L'esonero del costo di costruzione si applica agli edifici unifamiliari aventi una superficie edificata (SE), al netto dell'ampliamento, non superiore a 120 mq.

Art. 9 - Versamento del contributo

1. Il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione è disciplinato dall'articolo 190 della LR 65/2014.

2. Il mancato versamento dei contributi, nei termini di cui al presente articolo, comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 192 comma 1 della LR 65/2014.

3. Decorso inutilmente il termine ultimo stabilito dall'articolo 192, comma 1, lettera c), senza che sia intervenuta alcuna comunicazione da parte degli interessati (es. rinuncia all'esecuzione degli interventi), l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione coattiva del credito complessivo.

4. Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è corrisposto per l'importo complessivo al momento del ritiro del Permesso di Costruire o all'atto di presentazione della SCIA o della comunicazione di attività edilizia libera.
5. Il contributo di cui al precedente comma 4 può essere rateizzato secondo le modalità specificate al successivo articolo 10. Gli obbligati, in tale ipotesi, sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.
6. Il rilascio del permesso a costruire o delle attestazioni di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento dei contributi e delle sanzioni previste per legge. Non è ammessa la rateizzazione di detti importi.

Art. 10 - Rateizzazione del contributo

1. Il contributo, di cui all'articolo 184 della LR 65/2014 (oneri di urbanizzazione), quando l'importo complessivo sia superiore a Euro 5.000, può essere rateizzato in massimo quattro rate.
2. La corresponsione delle rate dovrà avvenire:
 - la prima rata, con versamento effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA o comunicazione di attività edilizia libera;
 - la seconda rata, con versamento da effettuare entro i sei mesi successivi alla data del primo versamento;
 - la terza rata, con versamento da effettuare entro i dodici mesi successivi alla data del primo versamento;
 - la quarta ed ultima rata, con versamento da effettuare entro i diciotto mesi successivi alla data del primo versamento.
3. Il contributo, di cui all'articolo 185 della LR 65/2014 (costo di costruzione), può essere rateizzato in massimo quattro rate, quando l'importo complessivo sia superiore a Euro 2.000.
4. La corresponsione delle rate dovrà avvenire:
 - la prima rata, pari ad 1/3 del contributo complessivo, con versamento effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA;
 - la seconda rata, pari a 2/3 del contributo complessivo, con versamento effettuato prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire e della SCIA.
5. La rateizzazione del contributo comporta la costituzione di idonee garanzie fidejussorie a copertura dell'importo corrispondente alla somma della II, III e IV rata degli oneri di urbanizzazione e alla quota di 2/3 dell'importo complessivo del costo di costruzione, in favore dell'Amministrazione Comunale, con validità estesa fino al momento dello svincolo delle medesime, che potrà avvenire esclusivamente con la dichiarazione liberatoria da parte dell'ufficio competente.
6. Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate;
 - Le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito.

7. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentono l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applicano le sanzioni di cui all'art. 192 della LR 65/2014.

8. Nei casi in cui il titolare degli atti autorizzativi di natura edilizia sia risultato inadempiente nel pagamento delle rate nei termini previsti o abbia presentato garanzie risultate inattendibili, il versamento del contributo dovrà essere effettuato in un'unica soluzione senza possibilità di rateizzazione.

Art. 11 - Restituzione del contributo

1. Il contributo di costruzione di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

2. Qualora il titolare di atti abilitativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

3. Il titolare all'atto di richiesta di rimborso dovrà indicare i seguenti dati:

- Dati anagrafici;
- Numero del titolo edilizio per il quale si richiede il rimborso;
- Coordinate bancarie sul quale il Comune potrà versare la somma o altre modalità per la restituzione degli importi corrisposti;
- Motivazioni della richiesta con esplicita rinuncia al titolo;
- Dichiarazione nella quale siano indicate le opere realizzate e/o non realizzate;
- Documentazione grafica e fotografica, con data certa, attestante lo stato dei luoghi e le eventuali opere eseguite;
- Ricevute del pagamento del contributo

4. L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determinazione del Responsabile.

Art. 12 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'articolo 16 del DPR 380/2001, dall'articolo 14 del D. Lgs 36/2023 e dall'articolo 191 della LR 65/2014, se ricadenti nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, sono eseguite a cura dei privati proponenti. In tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno di piani urbanistici attuativi o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione. Nella convenzione, per ogni stralcio funzionale, devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

3. Al fine di ottenere lo scomputo totale o parziale del contributo, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere corredata da idonei elaborati progettuali

descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente Prezzario dei Lavori della Regione Toscana.

4. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il soggetto attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire entro i termini di validità del permesso le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposto dopo il collaudo delle opere;
- la fideiussione/cauzione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata di 1/3 a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare all'Amministrazione Comunale nel caso di inadempimento dell'obbligato.

5. L'esecuzione delle opere avverrà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo le modalità che saranno di volta in volta stabilite dalla convenzione e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso a costruire o comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

6. All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.

7. Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

Art. 13 - Calcolo degli oneri in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo di realizzazione delle opere, determinato in applicazione del vigente Prezzario dei Lavori della Regione Toscana, integrato per le voci in esso non comprese da altri prezzari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di Opere Pubbliche.

2. L'importo totale delle opere di urbanizzazione realizzate deve risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi e verrà accertato dall'ufficio comunale competente.

3. Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, rilevano ai fini della quantificazione della spesa realmente sostenuta dal soggetto attuatore e diventano parametro di riferimento per la verifica dell'assolvimento degli obblighi finanziari dovuti a titolo di contributo concessorio.

4. Qualora il costo delle opere realizzate direttamente dal soggetto attuatore superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del Permesso di Costruire.

5. Qualora l'importo delle opere realizzate direttamente dal soggetto attuatore sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del Permesso di Costruire dovrà corrispondere al Comune la differenza a titolo di conguaglio.

6. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore, nei termini o con le modalità indicate nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo darà luogo all'incameramento delle somme

garantite con la polizza o la cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate e non darà diritto allo scomputo.

Art. 14 - Interventi di sistemazione ambientale

1. A scomputo totale o parziale del contributo, nel rispetto di quanto disciplinato all'articolo 83, comma 4 della LR 65/2014, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

2. Sono considerati interventi di sistemazione ambientale, le opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulica-agraria del fondo;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore;
- tutelare e mantenere le alberature monumentali riconosciute dalla normativa regionale;
- tutelare e mantenere la vegetazione di interesse ambientale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a cultura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare muri a secco tradizionali, tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

3. Al fine di ottenere lo scomputo di cui al comma 1, il soggetto interessato deve corredare la richiesta del titolo abilitativo:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali (nello specifico, da una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche), nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;
- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

4. L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

5. La documentazione prodotta viene trasmessa al Responsabile del Servizio competente, che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato. Acquisito il parere di congruità, la Giunta Comunale procede con uno di specifico atto deliberativo all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori.

6. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il soggetto attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire nei dieci anni successivi la stipula della convenzione/atto unilaterale d'obbligo gli interventi di sistemazione ambientale ivi previsti;

- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti;
- la fideiussione/cauzione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata di 1/3 a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare all'Amministrazione Comunale nel caso di inadempimento dell'obbligato.

7. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta ad avvenuta dimostrazione della realizzazione a perfetta regola d'arte degli interventi previsti.

8. Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto in convenzione/atto unilaterale d'obbligo, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

9. Il soggetto attuatore, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricolo di edifici rurali le cui aree di pertinenza risultino inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione e/o dell'atto d'obbligo indicata al precedente comma 6, è tenuto al versamento del contributo definito nella Tabella B2 "Oneri verdi".

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA A1 - RESIDENZIALE

Formula di calcolo = Tabella A1 della LR 1/2005 x Coefficiente 0,893 (Castelnuovo Berardenga) x Parametri TABELLA C		(a)
URBANIZZAZIONE PRIMARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	11,58 € al MC	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	33,46 € al MC	

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO	PARAMETRI TABELLA C	COEFFICIENTE COMUNALE Tipol. intervento	TABELLA ONERI € al MC			COEFFICIENTE COMUNALE Localizzazione
			Primaria	Secondaria	TOTALE (b)	
A Cambio di destinazione d'uso anche senza opere	0,30	1,65	5,73 €	16,56 €	22,29 €	vedi Tabella D
B Frazionamento	0,30	1,30	4,52 €	13,05 €	17,56 €	
C Interventi pertinenziali	0,30	1,20	4,17 €	12,04 €	16,21 €	
D Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e recupero dei sottotetti	0,30	1,65	5,73 €	16,56 €	22,29 €	
E Addizione volumetrica una tantum	1,20	0,95	13,20 €	38,14 €	51,34 €	
F Sostituzione edilizia	0,80	1,45	13,43 €	38,81 €	52,24 €	
G Nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica	1,20	1,45	20,15 €	58,22 €	78,37 €	
H Piscine ed impianti sportivi comportanti trasformazione permanente del territorio	1,20	1,20	16,68 €	48,18 €	64,86 €	

(a) Articolo 250 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione"

(b) Al totale degli oneri deve essere applicato il coefficiente comunale di localizzazione definito nella Tabella D

Il volume corrisponde al "volume edificabile o edificato" definito all'articolo 23 del DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

Il volume degli interventi H è determinato moltiplicando la superficie lorda per l'altezza convenzionale di 1,20 ml

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA A2 - PRODUTTIVO

Formula di calcolo = Tabella A2 della LR 1/2005 x Coefficiente 0,893 (Castelnuovo Berardenga) x Parametri TABELLA C		(a)
URBANIZZAZIONE PRIMARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	15,44 € al MQ	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA con rivalutazione ISTATottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	14,15 € al MQ	

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO	PARAMETRI TABELLA C	COEFFICIENTE COMUNALE		TABELLA ONERI € al MQ			COEFFICIENTE COMUNALE
		Tipol. intervento		Primaria	Secondaria	TOTALE (b)	
A Cambio di destinazione d'uso anche senza opere	0,30	1,65		7,64 €	7,01 €	14,65 €	vedi Tabella D
B Frazionamento	0,30	1,30		6,02 €	5,52 €	11,54 €	
C Interventi pertinenziali	0,30	1,20		5,56 €	5,10 €	10,65 €	
D Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	0,30	1,65		7,64 €	7,01 €	14,65 €	
E Addizione volumetrica una tantum	1,20	0,95		17,60 €	16,14 €	33,74 €	
F Sostituzione edilizia	0,80	1,45		17,91 €	16,42 €	34,33 €	
G Nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica	1,20	1,45		26,87 €	24,63 €	51,50 €	

(a) Articolo 250 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione"

(b) Al totale degli oneri deve essere applicato il coefficiente comunale di localizzazione definito nella Tabella D

La superficie (MQ) corrisponde alla "superficie edificabile o edificata" definita all'articolo 10 del DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA A3 - TURISTICO-RICETTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE

Formula di calcolo = Tabella A3 della LR 1/2005 x Coefficiente 0,893 (Castelnuovo Berardenga) x Parametri TABELLA C		(a)
URBANIZZAZIONE PRIMARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	15,44 € al MC	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	7,72 € al MC	

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO	PARAMETRI TABELLA C	COEFFICIENTE COMUNALE	TABELLA ONERI € al MC			COEFFICIENTE COMUNALE
			Primaria	Secondaria	TOTALE (b)	
A Cambio di destinazione d'uso anche senza opere	0,30	1,30	6,02 €	3,01 €	9,03 €	vedi Tabella D
B Frazionamento	0,30	1,30	6,02 €	3,01 €	9,03 €	
C Interventi pertinenziali	0,30	1,10	5,10 €	2,55 €	7,64 €	
D Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	0,30	1,30	6,02 €	3,01 €	9,03 €	
E Addizione volumetrica una tantum	1,20	1,45	26,87 €	13,43 €	40,30 €	
F Sostituzione edilizia	0,80	1,45	17,91 €	8,96 €	26,87 €	
G Nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica	1,20	1,45	26,87 €	13,43 €	40,30 €	
H Piscine ed impianti sportivi comportanti trasformazione permanente del territorio (solo per turistico-ricettivo)	1,20	1,90	35,21 €	17,60 €	52,81 €	

(a) Articolo 250 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione"

(b) Al totale degli oneri deve essere applicato il coefficiente comunale di localizzazione definito nella Tabella D

Il volume corrisponde al "volume edificabile o edificato" definito all'articolo 23 del DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

Il volume degli interventi H è determinato moltiplicando la superficie lorda per l'altezza convenzionale di 1,20 ml

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA A4 - COMMERCIALE ALL'INGROSSO

Formula di calcolo = Tabella A4 della LR 1/2005 x Coefficiente 0,893 (Castelnuovo Berardenga) x Parametri TABELLA C

(a)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	27,02 € al MQ
URBANIZZAZIONE SECONDARIA con rivalutazione ISTAT ottobre 2025 (Coefficiente 1,441)	9,01 € al MQ

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO	PARAMETRI TABELLA C	COEFFICIENTE COMUNALE	TABELLA ONERI € al MQ			COEFFICIENTE COMUNALE
			Tipol. intervento	Primaria	Secondaria	
A Cambio di destinazione d'uso anche senza opere	0,30	1,30		10,54 €	3,51 €	14,05 €
B Frazionamento	0,30	1,30		10,54 €	3,51 €	14,05 €
C Interventi pertinenziali	0,30	1,10		8,92 €	2,97 €	11,89 €
D Ristrutturazione edilizia conservativa	0,30	1,30		10,54 €	3,51 €	14,05 €
E Addizione volumetrica una tantum	1,20	1,45		47,02 €	15,67 €	62,69 €
F Sostituzione edilizia	0,80	1,45		31,35 €	10,45 €	41,80 €
G Nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica	1,20	1,45		47,02 €	15,67 €	62,69 €

vedi Tabella D

(a) Articolo 250 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione"

(b) Al totale degli oneri deve essere applicato il coefficiente comunale di localizzazione definito nella Tabella D

La superficie (MQ) corrisponde alla "superficie edificabile o edificata" definita all'articolo 10 del DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA B1 - ANNESSI AMATORIALI E INVASI ARTIFICIALI

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO		CONTRIBUTO UNICO
A	Manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 81 delle NTA del Piano Operativo)	20,00 € al MQ
B	Invasi artificiali realizzati da soggetti diversi dall'I.A.P.	10% del computo metrico estimativo

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA B2 - ONERI VERDI

Mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati rurali (art. 83 della LR 65/2014)

DESTINAZIONE D'USO	TABELLA ONERI COMPLESSIVI € al MC
A Residenziali: restauro e ristrutturazione di annessi, fienili e fabbricati rurali	40,00 €
B Residenziali: restauro e ristrutturazione di abitazioni rurali	23,00 €
C Produttivo	26,00 €
D Commerciale - Direzionale	20,00 €
E Turistico - ricettivo	24,00 €
F Commerciale all'ingrosso	32,00 €

Il volume corrispondente al "volume edificabile o edificato" definito all'articolo 23 del DPGR 39/R/2018

TABELLA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA C - COSTO DI COSTRUZIONE

A) RESIDENZA

Percentuali relative al costo di costruzione per destinazioni residenziali

CLASSE DI SUPERFICIE UTILE	CONTRIBUTO
1 Abitazioni aventi superficie utile	
a) inferiore a 95 mq e accessori ≤ 40 mq	6%
b) oltre 95 mq e fino a 110 mq e accessori ≤ 45 mq	6%
c) oltre 110 mq e fino a 130 mq e accessori ≤ 50 mq	7%
d) oltre 130 mq e fino a 160 mq e accessori ≤ 55 mq	7%
e) superiore a 160 mq e accessori ≤ 60 mq	8%
2 Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02.08.1969)	10%

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata per gli immobili di cui alle lettere a), b) c), d) e), la percentuaoe da applicare è quella della categoria immediatamente superiore

IMPORTO COSTO DI COSTRUZIONE = **251,40 € / MQ**

B) TURISTICO-RICETTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE

Percentuale da applicare al computo metrico estimativo

DESTINAZIONE	CONTRIBUTO
TURISTICO-RICETTIVO	10% del costo documentato dell'intervento
COMMERCIALE	10% del costo documentato dell'intervento
DIREZIONALE	10% del costo documentato dell'intervento

C) DETERMINAZIONE QUOTA PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tipologia intervento	Contributo
1 Ristrutturazione edilizia	35%
2 Ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione	70%

TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA D - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE COMUNALE DI LOCALIZZAZIONE
Casetta	1,00
Castelnuovo Berardenga	1,00
Castelnuovo Scalo	1,00
Colombaio	1,00
Colonna del Grillo	1,00
La Ripa	1,00
Monteaperti	1,00
Pianella	1,00
Ponte a Bozzone	1,00
Quercegrossa	1,00
San Giovanni a Cerreto	1,00
San Gusmè	0,90
San Piero	1,00
Vagliagli	0,90
Villa a Sesta	0,90
Territorio rurale e nuclei rurali	1,00