

Comune di Grosseto

Provincia di Grosseto

Area Tecnica – Settore Servizi alle imprese e al territorio



REGOLAMENTO DISCIPLINANTE IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Testo approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data

Dirigente: Arch. Marco De Bianchi

Assessore: Avv. Fabrizio Rossi

Coordinatore del progetto:

Dott.ssa Tiziana Scalandrelli

Funzionario Responsabile E.Q. del Servizio Supporto Amministrativo

Gruppo di Progettazione

Amministrativi

Maria Luisa Rabai

Daniela Galatanu

Dott.ssa Francesca Iannone

Dott. Sebastiano Venier

Tecnici

E.Q. Arch. Anna Baglioni

E.Q. Dott. For. Michele Angeli

Geom. Roberta Garosi

Arch. Maria Elena Angeleri

Arch. Francesca Testi

INDICE

Capitolo I – Oggetto del Regolamento e definizioni

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Rinvio normativo
- Art. 3 – Permesso di costruire, SCIA e CILA
- Art. 4 – Lo Sportello Unico Edilizia (SUE)
- Art. 5 – Il contributo di costruzione. Rinvio
- Art. 6 – Il contributo di sostenibilità
- Art. 7 – Il costo di monetizzazione dei parcheggi
- Art. 8 – I diritti di segreteria

Capitolo II – Il Contributo di costruzione

- Art. 9 – Contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi
- Art. 10 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune
- Art. 11 – Determinazione del contributo di costruzione: il costo di costruzione
- Art. 12 – Calcolo e versamento del contributo di costruzione
- Art. 13 – Rateizzazione degli importi dovuti
- Art. 14 – Archiviazione dell'istanza
- Art. 15 – Aggiornamento e rivalutazione degli oneri di urbanizzazione

Capitolo III – Riduzioni ed esonero dal Contributo di costruzione. Edilizia convenzionata

- Art. 16 – Riduzioni ed esonero dal contributo di costruzione
- Art. 17 – Edilizia convenzionata
- Art. 18 - Convenzione-tipo
- Art. 19 - Permesso di costruire convenzionato

Capitolo IV – Il contributo di costruzione nei procedimenti SCIA e CILA

- Art. 20 – Calcolo del contributo di costruzione per i procedimenti SCIA e CILA
- Art. 21 – Sanzioni di omesso o ritardato versamento

Capitolo V – Le garanzie fidejussorie per la rateizzazione

- Art 22 – Tipologia di garanzie accettate
- Art 23 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria
- Art 24 – Escussione della garanzia fidejussoria
- Art 25 – Recupero coattivo delle somme non riscosse
- Art 26 – Svincolo della garanzia fidejussoria
- Art. 27 – Mancata approvazione della rateizzazione

Capitolo VI – L'istituto di premialità

- Art. 28 - Requisiti per accedere al beneficio
- Art. 29– Termini per la richiesta dell'incentivo di premialità

- Art. 30 – Richiesta dell’incentivo di premialità nei procedimenti SCIA e CILA
Art. 31 – Atto unilaterale d’obbligo
Art. 32 – Atto unilaterale d’obbligo nei procedimenti SCIA e CILA

Capitolo VII – Le garanzie fidejussorie per l’incentivo di premialità

- Art. 33 – Requisiti obbligatori
Art. 34 – Tipologia di garanzie accettate
Art. 35 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria
Art. 36 – Svincolo della garanzia fidejussoria
Art. 37 – Escussione della garanzia fidejussoria
Art. 38 – Recupero coattivo delle somme non riscosse
Art. 39 – Cauzione in luogo della garanzia fidejussoria
Art. 40 – Cambiamenti nella titolarità della pratica edilizia

Capitolo VIII – L’esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo

- Art. 41 – Ambito di applicazione
Art. 42 – Garanzie fidejussorie
Art. 43 – Tipologia di garanzie accettate
Art. 44 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria
Art. 45 – Svincolo della garanzia fidejussoria
Art. 46 – Escussione della garanzia fidejussoria
Art. 47 – Recupero coattivo delle somme non riscosse
Art. 48 – Subentro dell’acquirente in caso di cessione di area

Capitolo IX – Il rimborso del contributo di costruzione

- Art. 49 – Ambito di applicazione
Art. 50 – Richiesta di rimborso
Art. 51 – Prescrizione della richiesta di rimborso
Art. 52 – Erogazione del rimborso
Art. 53 – Erogazione del rimborso parziale degli oneri versati
Art. 54 – Rimborso per errato calcolo degli oneri
Art. 55 – Rimborso per mancata presentazione della pratica edilizia
Art. 56 – Compensazione in luogo del rimborso

Capitolo X – Allegati

- Art. 57 – Approvazione dello schema tipo dell’atto unilaterale d’obbligo

Capitolo I – Oggetto del Regolamento e definizioni

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Questo Regolamento provvede a disciplinare le modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione e di tutti gli altri elementi di costo afferenti agli interventi edilizi realizzati da soggetti privati.
2. Saranno inoltre disciplinati le rateizzazioni, le garanzie fidejussorie, l'applicazione delle sanzioni per omesso o ritardato versamento e il recupero coattivo degli importi non corrisposti, nonché l'istituto di premialità di cui all'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente e gli atti unilaterali di obbligo e di vincolo.
3. Troverà infine disciplina il rimborso degli oneri versati a fronte di interventi non realizzati e l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione a scomputo del versamento degli oneri.
4. Il presente Regolamento trova applicazione ai procedimenti edilizi cosiddetti "ordinari" e a quelli presentati "in sanatoria".

Art. 2 – Rinvio normativo

1. Per quanto non disciplinato direttamente nel presente Regolamento si fa espresso rinvio alla specifica normativa di settore vigente in materia.
2. In particolare si rinvia a:
 - a) D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e succ. mm. II;
 - b) L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 "*Norme per il governo del territorio*" e succ. mm. II;
 - c) Legge n. 241 del 7.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e succ. mm. II;
 - d) Regolamento Edilizio Comunale (RIEC) approvato con D.C.C. n. 119 del 29.11.2022 e succ. mm. II;
 - e) Regolamento Comunale per la determinazione delle sanzioni paesaggistiche, urbanistico-edilizie e di vincolo idro-geologico approvato con D.C.C. n. 35 dell'11.08.2020 e succ. mm. II;
 - f) Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto approvato con D.C.C. n. 77 del 30.03.2011 e succ. mm. II;
 - g) D. Lgl n. 36 del 31.03.2023 "*Nuovo codice dei contratti pubblici*" e succ. mm. II;
 - h) D.P.G.,R. del 24.07.2018, n. 39/R "*Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della L.R.T. del 10.11.2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)*" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Art. 3 – Permesso di costruire, SCIA e CILA

1. Il permesso di costruire è il titolo, rilasciato dal Comune al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, che autorizza le tipologie di interventi edilizi di cui all'art. 133 e ss. della LRT 65/2014. E' trasferibile insieme

all'immobile, ai successori o aventi causa. E' irrevocabile e oneroso, salvo i casi di esonero dal pagamento disciplinati dalla legge.

2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dell'Ente dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. Le opere edilizie autorizzate con il Permesso di costruire devono essere iniziate entro 1 anno dal rilascio del titolo e devono concludersi entro 3 anni dall'inizio dei lavori, salvo le proroghe previste da leggi e regolamenti vigenti.

Art. 4 – Lo Sportello Unico Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico Edilizia (SUE) cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di costruire o di SCIA e CILA secondo quanto disciplinato nel dettaglio dall'art. 5 del DPR 380/2001.

2. Il SUE provvede in particolare:

a) alla ricezione, con modalità telematica, delle Comunicazioni di inizio e fine lavori, delle domande per il rilascio di Permessi di costruire, delle SCIA, CILA, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i dettagli degli interventi realizzati, il quale consenta accesso a chi vi abbia interesse, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari e sullo stato del loro iter procedurale, visibile tramite i software applicativi in dotazione dell'Ente;

c) a comunicare entro dieci giorni dal ricevimento della richiesta di Permesso di costruire, al richiedente, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241;

d) a comunicare il contributo di costruzione ed ogni altro onere o costo dovuto da chi realizza l'intervento edilizio, autorizzando su richiesta le rateizzazioni delle somme dovute, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria;

e) al rilascio dei Permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti l'adempimento normativo a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) al rilascio di attestazioni di verifica delle dichiarazioni rese a seguito di richiesta di Enti o Soggetti verificatori per conto di Enti pubblici.

Art. 5 – Il contributo di costruzione. Rinvio

1. Il contributo di costruzione è utilizzato per finanziare le opere pubbliche necessarie per il territorio ed è composto dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria, dagli Oneri di

Urbanizzazione secondaria e dal Costo di Costruzione, così come disciplinato nel dettaglio dal Titolo VII – Capo I della L.R.T. 65/2014.

Art. 6 – Il contributo di sostenibilità

1. Il pagamento del contributo di sostenibilità è legato a interventi che riguardano la costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione o la modifica sostanziale di immobili esistenti, come l'aumento di volumetria, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

2. Il contributo di sostenibilità viene richiesto per finanziare iniziative che migliorino la sostenibilità e riducano l'impatto ambientale degli interventi edilizi, come la gestione delle acque piovane, la piantumazione di alberi e la gestione del verde urbano, oltre a incentivare l'uso di tecnologie a basso impatto energetico.

Art. 7 – Il costo di monetizzazione dei parcheggi

1. Il costo di monetizzazione dei parcheggi, si riferisce alla possibilità per i proprietari di un'area edificabile di sostituire la realizzazione di un parcheggio privato obbligatorio con un pagamento monetario al Comune, il quale andrà a finanziare la creazione di parcheggi pubblici in altre aree della città, la sistemazione delle infrastrutture esistenti o la creazione di viabilità sostenibili come ciclovie ecc..

2. Il Comune ammette il versamento della monetizzazione di cui al comma precedente su richiesta dell'interessato, nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Art. 8 – I diritti di segreteria

1. I diritti di segreteria devono essere corrisposti al Comune da chi realizza un intervento edilizio, al momento della presentazione della pratica. Gli importi da versare sono stabiliti annualmente con Delibera di Giunta Comunale e si differenziano a seconda del tipo di permesso o autorizzazione richiesta (Permesso di costruire, SCIA, CILA, Autorizzazione per installare veicoli pubblicitari, Autorizzazioni di vincolo idrogeologico, Attestazioni di idoneità alloggiativa, rilascio di matricole ascensori, Condoni, Piani di miglioramento agricolo e ambientale, Autorizzazione agli scarichi, Autorizzazioni Paesaggistiche ecc...).

2. I diritti di segreteria devono essere corrisposti anche per le pratiche di variante in corso d'opera ai progetti già presentati, per le richieste di voltura, proroga e rinnovo dei permessi già rilasciati.

3. I diritti di segreteria versati per la sola presentazione della pratica non sono rimborsabili in caso di archiviazione della stessa, indipendentemente dalla sua motivazione, poiché servono a finanziare i costi amministrativi e operativi del comune per l'istruttoria delle pratiche edilizie.

4. Oltre ai diritti di segreteria da versare al momento della presentazione della pratica, il Comune richiede il versamento di un “conguaglio” di diritti di segreteria, da valutarsi a cura del Comune a completamento istruttorio, applicabile alle sole pratiche edilizie onerose (nelle quali è dovuto il pagamento del contributo di costruzione), stabilito annualmente nella Delibera di Giunta Comunale di cui al comma 1, per scaglioni crescenti di importo del contributo di costruzione.

5. Sono esenti dal versamento dei diritti di segreteria le pratiche edilizie presentate da Enti Pubblici (Stato, INPS, INAIL, Agenzia delle Entrate, ecc..) e Amministrazioni locali (Regioni, Province, Comuni e loro associazioni e aziende speciali).

6. Si applicano inoltre tutte le esenzioni speciali previste da specifiche normative di legge e regolamento in materia di diritti di segreteria.

Capitolo II – Il Contributo di costruzione

Art. 9– Contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi

1. Il Contributo di costruzione è uno degli elementi di costo a carico del soggetto richiedente l'intervento edilizio ed è composto dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria, dagli Oneri di Urbanizzazione secondaria e dal Costo di Costruzione.

2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nel presente titolo.

3. Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185 L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii., la SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche pagamento del contributo relativo al costo di costruzione:

a) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b) (manutenzione straordinaria), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;

b) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) (ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva) ed e) (interventi pertinenziali);

b bis) interventi di cui all'articolo 134, commi 2 (SCIA in alternativa) e 2 ter.(SCIA in alternativa per manufatti ex art. 78).

4. Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a) e gli interventi di restauro di cui all'articolo 136, comma 2, lettera A bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici. Per le fattispecie di cui al presente comma, il contributo è determinato dal Comune nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 191, comma 6 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.

5. In caso di incremento dei carichi urbanistici, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dal Comune.

6. Ai fini del presente articolo i volumi e le superfici sono calcolati nel rispetto del D.P.G.R.T. n. 39/R/2018.

Art. 10 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, come definite dal D.P.G.R.T. n. 39/R/2018;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari, fermo restando quanto previsto all'art. 183, comma 3 della L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii;

2. Ai sensi dell'art. 41 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, si determina sempre aumento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

3. Nei casi non espressamente elencati ai commi precedenti il Comune terrà conto degli indirizzi della giurisprudenza in tema di gradualità progressiva delle destinazioni d'uso in funzione dell'incremento di carico urbanistico, a partire dalla destinazione d'uso più urbanisticamente rilevante, così articolate:

- 1) Commerciale al dettaglio;
- 2) Residenziale;
- 3) Turistico-ricettiva;
- 4) Direzionale e di servizio;
- 5) Commerciale all'ingrosso e depositi;
- 6) Industriale e artigianale;
- 7) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Art. 11 – Determinazione del contributo di costruzione: il costo di costruzione

1. Il costo di costruzione afferente alla nuova edificazione, alla sostituzione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica, se dovuto, è stabilito nella percentuale minima dell'8% del costo di costruzione e del 9% per piscine e impianti sportivi.
2. Il costo di costruzione, se dovuto, per quanto attiene gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE) e fatta eccezione degli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, è calcolato nella misura del 5% del costo documentato di costruzione, stabilito sulla base del computo metrico estimativo asseverato da fonte ufficiale.
3. Il costo di costruzione non è dovuto per interventi edilizi su immobili artigianali ed industriali, nonché per gli annessi agricoli.
4. Le percentuali del 5% e dell'8% menzionate nei commi precedenti sono calcolate dal tecnico progettista/rilevatore sugli importi risultanti dal computo metrico estimativo/perizia di stima, redatto secondo la Tabella dell'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Grosseto afferente i costi di costruzione, di ristrutturazione e restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare in corso della richiesta e in via residuale è possibile ricorrere ad altro bollettino ufficiale, sempre aggiornato all'anno solare della richiesta, nel caso di interventi non stimabili con le Tabelle dell'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Grosseto.
5. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Art. 12 – Calcolo e versamento del contributo di costruzione

1. Nei procedimenti di Permesso di costruire l'istruttore tecnico del Comune determina gli elementi di costo da versare da parte del richiedente l'intervento edilizio e calcola gli importi dovuti sulla base della proposta preventiva di calcolo allegata all'istanza, effettuata dal tecnico incaricato esterno, relativamente agli Oneri di Urbanizzazione Primaria, Oneri di Urbanizzazione Secondaria e al Costo di Costruzione. L'istruttore tecnico calcola anche tutti gli ulteriori elementi di costo in relazione allo specifico intervento di trasformazione edilizia (contributo di sostenibilità, monetizzazione parcheggi, diritti di segreteria ecc..).
2. In relazione a quanto stabilito nel comma 1 del presente articolo, l'istruttore tecnico determina anche i casi di non applicazione del costo di costruzione, stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.
3. Conseguentemente il Servizio Amministrativo invia al richiedente il calcolo delle somme da versare attraverso il sistema telematico PAGO PA per la somma totale dovuta. Il totale dovuto deve essere versato obbligatoriamente entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento, sul portale digitale PAGO PA dell'Ente il cui link di accesso è reso disponibile nella pagina web del Servizio di competenza dell'Ente.

4. L'importo corrispondente al contributo di costruzione, così come ogni altra voce di costo connessa con la presentazione della pratica edilizia deve essere versato personalmente dal titolare della pratica edilizia. Non sono ammessi pagamenti da soggetti diversi, neppure muniti di delega.

5. Il precedente comma 4 si applica nell'ipotesi in cui il debitore scelga di versare l'importo dovuto in unica soluzione. Si applica altresì al versamento della somma dovuta a titolo di anticipo e al pagamento delle singole rate, nell'ipotesi in cui sia stato approvato il versamento rateale degli importi dovuti.

Art. 13 – Rateizzazione degli importi dovuti

1. Qualora l'importo totale della somma da pagare (contributo di costruzione e ogni altro elemento di costo dovuto in relazione alla pratica edilizia) sia uguale o superiore a €5.000,00, il titolare della pratica ha facoltà di richiedere il pagamento in un numero di rate semestrali da 2 a 6 rate, tutte di uguale importo, presentando idonea garanzia fidejussoria, come disciplinata dal presente Regolamento. La richiesta di rateizzazione può essere inviata entro il termine perentorio di 30 giorni di cui al comma 3 dell'articolo precedente.

2. Possono essere rateizzate tutte le voci di costo connesse alla presentazione della pratica edilizia, quali gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il costo di costruzione, le sanzioni nei procedimenti edilizi di sanatoria, la monetizzazione parcheggi, il contributo di sostenibilità e i diritti di segreteria).

3. Nel caso in cui il richiedente abbia fatto pervenire nei termini di cui al precedente comma la richiesta di pagamento rateale del contributo di costruzione, il Servizio Amministrativo procede ad inviare il piano di rateizzazione corrispondente alla scelta effettuata dall'utente.

4. Al fine di ottenere il rilascio del Permesso di costruire il richiedente dovrà entro il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 3:

- a) procedere al pagamento dell'avviso PAGO PA corrispondente alla 1° rata;
- b) presentare idonea garanzia fidejussoria, così come disciplinata dal presente Regolamento.

5. Sulle rate semestrali maturano gli interessi legali, al tasso finanziario determinato dal Servizio Amministrativo al momento del provvedimento di concessione della rateizzazione, con esclusione della 1° rata corrisposta a titolo di acconto.

6. A tutela del credito pubblico, il Comune valuta l'affidabilità del soggetto richiedente la rateizzazione. A tal fine ha facoltà di rifiutare una richiesta di rateizzazione, anche se garantita da idonea polizza fidejussoria, qualora lo stesso soggetto richiedente risulti ancora inadempiente al versamento di una o più rate, anche con riferimento a pratiche edilizie e interventi diversi e le stesse rate non siano state versate dall'Istituto garante.

Art. 14 – Archiviazione dell'istanza

1. Qualora l'importo del contributo di costruzione, nell'ipotesi in cui il richiedente decida di optare per il pagamento in un'unica soluzione, non sia stato versato entro il termine perentorio 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento di cui al precedente art. 12 comma 3, il Comune procede all'archiviazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire.

Art. 15 – Aggiornamento e rivalutazione degli oneri di urbanizzazione

1. Ogni cinque anni i Comuni, con Deliberazione della Giunta Comunale, possono provvedere ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Il Comune provvede annualmente, con Determina del Dirigente del settore competente, alla rivalutazione degli importi unitari corrispondenti agli oneri di urbanizzazione, per tutte le categorie di intervento, adeguandoli alla variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Capitolo III – Riduzioni ed esonero dal Contributo di costruzione. Edilizia convenzionata

Art. 16 – Riduzioni ed esonero dal contributo di costruzione

1. I casi di esonero o riduzione dal contributo di costruzione sono elencati all'art.188 della L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii.

2. Per edifici unifamiliari si intende quelli definiti ai sensi dell'art. 29 del Regolamento D.P.G.R.T. n. 39/R/2018.

Art. 17 – Edilizia convenzionata

1. Nei casi di interventi di edilizia abitativa convenzionata, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una Convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

2. Nella convenzione di cui al comma precedente può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma 1 e in tal caso, nell'atto convenzionale saranno definiti le opere da eseguire, i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella "convenzione-tipo" ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione oppure ad eseguire direttamente le opere stesse.

4. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono redatti con rogito notarile e sono trascritti nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Art. 18 - Convenzione-tipo

1. Con Deliberazione di Giunta Regionale viene approvata una "convenzione-tipo", con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine a:

- a) indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree;
- c) determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore dei prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati ai sensi del comma precedente è nulla per la parte eccedente.

Art. 19 - Permesso di costruire convenzionato

1. Si procede alla stipula di una Convenzione tra il Comune e il soggetto privato che realizza l'intervento quando ricorre una o più delle seguenti condizioni:

- a) si deve procedere alla cessione di aree al Comune, anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) il soggetto richiedente si impegna alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria con oneri a suo carico, a scomputo del versamento all'Ente degli oneri di urbanizzazione;
- c) fa parte dell'intervento edilizio da realizzare, la costruzione di edifici di edilizia residenziale sociale.

2. La Convenzione, approvata con Delibera del Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio e le garanzie fidejussorie che dovranno essere presentate nel caso in cui il soggetto privato si assuma l'onere di eseguire le opere di urbanizzazione primaria /o secondaria a scomputo del versamento degli oneri, le quali dovranno coprire l'importo totale dei costi risultanti dal computo metrico depositato e approvato dal Settore competente.

3. La Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

4. In caso di cessione a qualunque titolo di aree edificabili o parte di esse, ovvero di aree in cui le opere di urbanizzazione non sono state iniziate o non sono state terminate, l'atto convenzionale prevede che il primo acquirente e tutti gli acquirenti successivi subentrino necessariamente in tutte le obbligazioni gravanti sul lottizzante cedente in relazione alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dell'eventuale pagamento di oneri dovuti all'Amministrazione comunale in dipendenza delle opere da realizzare e alla prestazione della garanzia fidejussoria, relativamente alle aree acquisite.

5. La Convenzione prevede sempre l'obbligo per il soggetto lottizzante di inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili ai sensi del precedente comma le clausole seguenti:

a) *“L’acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Grosseto in data (Notaio Dott.....Rep.Racc.....) e si impegna a subentrare in tutte le obbligazioni gravanti sul lottizzante cedente in relazione alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dell’eventuale pagamento di oneri dovuti all’Amministrazione comunale in dipendenza delle opere da realizzare e alla prestazione della garanzia fidejussoria, relativamente alle aree acquisite”.*

b) *“L’acquirente si impegna ad inserire le clausole di cui al presente comma nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento dell’area edificabile a terzi soggetti”.*

Capitolo IV – Contributo di costruzione nei procedimenti SCIA e CILA

Art. 20 – Calcolo del contributo di costruzione per i procedimenti SCIA e CILA

1. Nei procedimenti che non implicano il rilascio di un titolo abilitativo il professionista delegato dalla proprietà procede autonomamente al calcolo del contributo di costruzione e di tutti gli altri elementi di costo in relazione allo specifico intervento di trasformazione edilizia comunicato (contributo di sostenibilità, monetizzazione parcheggi, diritti di segreteria ecc..).

2. Nello stesso modo e all'atto della presentazione della SCIA o della CILA edilizia, il professionista invia la ricevuta del pagamento effettuato in un'unica soluzione oppure comunica che la proprietà intende procedere con il versamento rateale del contributo di costruzione e il numero delle rate semestrali desiderato. La rateizzazione è consentita soltanto nel caso in cui l'importo totale della somma da pagare (contributo di costruzione e ogni altro elemento di costo dovuto in relazione alla pratica edilizia, inclusi i diritti di segreteria) sia uguale o superiore a €5.000,00.

3. Il professionista calcola in modo autonomo la rateizzazione di cui al precedente comma 2 e applica gli interessi legali al tasso finanziario corrente alle 5 rate successive alla prima, che vale come acconto.

4. Tra gli allegati obbligatori da inviare con il modulo SCIA o CILA dovrà essere inserita la ricevuta di versamento dell'importo totale del contributo di costruzione (e delle altre voci di costo di cui al precedente comma 2), così come calcolato ai sensi dei commi precedenti, nel caso in cui il richiedente abbia optato per il versamento in

una unica soluzione. Dovrà invece allegare la ricevuta di pagamento della 1° rata del contributo, nel caso di richiesta di pagamento rateale.

5. Il totale dovuto ai sensi dei commi precedenti o, in alternativa, la prima rata nell'ipotesi di adesione alla rateizzazione, dovranno essere versati obbligatoriamente dal titolare della pratica edilizia mediante versamento spontaneo sul portale digitale PAGO PA dell'Ente il cui link di accesso è reso disponibile nella pagina web del Servizio di competenza dell'Ente. Non sono ammessi pagamenti da soggetti diversi dal titolare della pratica edilizia, neppure muniti di delega.

Art. 21 – Sanzioni di omesso o ritardato versamento

1. Qualora venga inviata una SCIA o una CILA priva del pagamento del contributo di costruzione o delle altre voci di costo di cui al precedente art. 21 comma 2, il Servizio Amministrativo richiede l'integrazione del versamento di quanto dovuto e calcolato dall'istruttore tecnico, applicando in questo caso le sanzioni di ritardato pagamento previste dall'art. 192 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 *“Norme per il governo del territorio”* e succ. mm. ii:

“ il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni rispetto alla scadenza;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

2. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalla legge.

Capitolo V – Le garanzie fidejussorie per la rateizzazione

Art. 22 – Tipologia di garanzie accettate

1. Per ottenere la rateizzazione del contributo di costruzione e degli altri elementi di costo collegati all'intervento edilizio autorizzato ai sensi degli articoli precedenti, nel caso di Permesso di costruire così come per i procedimenti edilizi di SCIA e CILA dovrà essere presentata una garanzia fidejussoria pari al 100% della somma complessiva dilazionata, corrispondente al totale dovuto, dopo la detrazione dell'anticipo (1° rata delle 6 rate concesse).

2. La garanzia fidejussoria deve coprire anche l'importo degli interessi legali che maturano sull'importo delle singole rate, calcolato al tasso in vigore al momento della concessione della rateizzazione nonché gli interessi di mora dovuti per il ritardato pagamento delle rate, ai sensi dell'art. 1282 del Codice Civile.

3. Sono accettate esclusivamente garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli artt. 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia (soggetti autorizzati ad emettere fidejussioni a favore di Enti Pubblici).

4. Sono accettate le seguenti tipologie di garanzia fidejussoria:

- a) polizze fidejussorie in originale cartaceo che riportino la firma olografa del soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e del debitore obbligato;
- b) polizze fidejussorie in formato digitale firmate digitalmente dal soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e dal debitore obbligato;
- c) polizze fidejussorie in formato digitale pdf di cui vengano fornite le chiavi di accesso telematiche per la verifica sul sito web del soggetto garante.

5. Sono accettate esclusivamente garanzie fidejussorie provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari che abbiano un capitale sociale versato superiore alla somma garantita nella specifica polizza presentata.

6. A tutela del credito pubblico, il Comune valuta l'affidabilità dell'Istituto garante. A tal fine ha facoltà di rifiutare la garanzia fidejussoria proveniente da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari con i quali sia stato instaurato un contenzioso legale avente ad oggetto l'inadempimento del soggetto fidejubenente nel versamento degli oneri richiesti dal Comune, anche collegato a polizze e pratiche edilizie diverse, nonché interventi o titolari richiedenti diversi.

Art. 23 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria

1. La garanzia fidejussoria dovrà essere intestata al titolare della pratica edilizia e dovrà essere presentata insieme alla ricevuta di versamento dell'importo corrispondente alla prima rata, entro il termine di cui all'art. 13 comma 3 del presente Regolamento.

2. La garanzia fidejussoria dovrà avere la durata minima corrispondente alla durata della rateizzazione (ad es. se vengono scelte 6 rate la garanzia dovrà avere una durata di almeno 36 mesi) e dovrà riportare l'indicazione chiara delle pratiche edilizie per le quali si fornisce garanzia, del tipo di intervento edilizio garantito, della localizzazione dell'intervento e delle voci di costo coperte dalla garanzia (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione, contributo di sostenibilità, monetizzazione, diritti di segreteria).

3. La garanzia fidejussoria dovrà riportare le seguenti clausole come condizioni speciali, sottoposte a separata sottoscrizione, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.:

- a) *La garanzia ha efficacia anche in assenza di formale accettazione da parte del Comune garantito;*
- b) *La garanzia è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune garantito. Il contraente si obbliga a richiedere la voltura della stessa, in caso di mutamenti nella titolarità della pratica edilizia, contestualmente alla richiesta di voltura della stessa;*

- c) *La garanzia si estende anche agli interessi legali, al tasso in vigore al momento del pagamento, ai sensi dell'art. 1282 del Codice Civile;*
- d) *La garanzia è valida ed efficace fino al rilascio di una formale liberatoria e atto di svincolo da parte del Comune, il quale avverrà a seguito della completa soddisfazione del credito garantito, indipendentemente dalla durata della polizza, con espressa rinuncia ai benefici previsti nell'art. 1957 C.C.;*
- e) *La garanzia è valida ed efficace, indipendentemente dai termini del contratto tra debitore e soggetto garante, anche nel caso in cui il debitore non abbia provveduto al versamento dei premi relativi alla polizza sottoscritta;*
- f) *L'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che dovrà essere utilizzato per ogni comunicazione con il soggetto garante, in deroga eventualmente alle condizioni generali di assicurazione, è il seguente: _____*
- g) *Il Comune garantito ha il diritto di ottenere l'escussione immediata e diretta della singola rata non corrisposta, dopo la scadenza della stessa, con semplice richiesta indirizzata al soggetto garante, trasmessa via PEC;*
- h) *La compagnia garante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 C.C.*
- i) *Il soggetto garante provvederà al pagamento delle rate scadute, senza aggravio delle sanzioni previste nell'art. 192 co. 5° L.R.T. 65/2014, dietro semplice richiesta di escussione dell'Ente, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta trasmessa via PEC;*

4. Le clausole di cui al comma precedente possono anche essere allegate in separato atto, rispetto al contratto di polizza, nella forma di appendice di garanzia.

Art. 24 – Escussione della garanzia fidejussoria

1. In caso di mancato pagamento entro il termine di scadenza della singola rata, il Servizio Amministrativo procede al recupero delle somme invase, inclusi gli interessi legali maturati sulle somme dovute e determinati in sede di concessione della rateizzazione.
2. A tal fine, il Servizio Amministrativo invia, senza ritardo rispetto alla data di scadenza della singola rata e senza preventiva diffida o avviso al debitore principale, richiesta di escussione diretta e immediata al soggetto garante, richiedendo via PEC il versamento delle somme dovute.
3. Il soggetto garante dovrà corrispondere quanto richiesto entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta del Comune garantito. Non si applicano le sanzioni di ritardato pagamento previste dall'art. 192 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e succ. mm. ii.

Art. 25 – Recupero coattivo delle somme non rimosse

1. Nel caso in cui il soggetto garante non provveda ad effettuare il pagamento della somma richiesta entro il termine perentorio indicato nel 3° comma dell'articolo precedente, il Comune avvierà le procedure amministrative rivolte al recupero

coattivo delle somme inevase a carico del soggetto garante e in co-obbligazione anche a carico del debitore principale.

2. A tal fine saranno trasmessi gli atti al Servizio Advocatura del Comune, per l'avvio delle procedure di recupero forzoso delle somme a credito. Il Comune potrà in ogni caso avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per la formazione e la gestione del relativo ruolo coattivo a carico dei soggetti obbligati.

3. Il soggetto garante così come il debitore principale potranno in ogni momento effettuare il pagamento spontaneo di quanto dovuto e richiesto in sede di escussione della garanzia. Il versamento spontaneo estingue il credito vantato dal Comune relativamente all'importo versato, fatto salvo l'addebito al soggetto garante e al debitore escussi di tutte le spese, gli interessi e le sanzioni collegati alla procedura di recupero coattivo, da corrispondersi al Comune e/o all'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Art. 26 – Svincolo della garanzia fidejussoria

1. Il titolare della pratica edilizia potrà ottenere lo svincolo della garanzia fidejussoria presentata a copertura degli importi rateizzati, una volta terminato il pagamento di tutte le rate dovute, comprensive delle somme da corrispondersi a titolo di interessi legali, presentando apposita domanda al Servizio Amministrativo, su modulo fornito dallo stesso.

2. La domanda di svincolo e liberatoria, diretta al Dirigente del Settore Servizi alle imprese e al territorio, potrà essere portata a mani presso l'Ufficio Protocollo centrale del Comune. In alternativa potrà essere trasmessa a mezzo PEC, all'indirizzo di posta elettronica del Comune, oppure inviata come integrazione spontanea all'interno della pratica edilizia tramite il nostro portale di gestione delle pratiche edilizie, raggiungibile nella pagina web dello Sportello Unico Edilizia (SUE).

3. Alla conclusione dell'istruttoria amministrativa e previa verifica del corretto pagamento di tutte le somme dovute al Comune in dipendenza del provvedimento di rateizzazione concesso, il Servizio Amministrativo procederà all'invio a mezzo posta elettronica certificata (PEC) oppure posta elettronica ordinaria (PEO), nel caso in cui il debitore non fosse in possesso di un indirizzo PEC, di una dichiarazione di svincolo e liberatoria, a firma del Funzionario Responsabile del Servizio.

4. La dichiarazione di svincolo di cui al comma precedente conterrà anche l'invito a ritirare l'originale cartaceo della garanzia fidejussoria presso l'ufficio competente nel caso in cui la garanzia stessa fosse stata depositata in quella forma.

Art. 27 – Mancata approvazione della rateizzazione

Qualora il soggetto che ha richiesto la concessione della rateizzazione ad una verifica amministrativa risulti inadempiente per mancato versamento nei termini di una delle rate e questa non venga effettivamente corrisposta all'Ente dall'istituto garante, il

debitore decade dal diritto di richiedere in futuro il beneficio della rateizzazione per una diversa pratica edilizia.

Capitolo VI – Istituto di premialità

Art. 28 - Requisiti per accedere al beneficio

1. L'istituto della premialità è stato introdotto con il Regolamento Urbanistico comunale attualmente in vigore e viene disciplinato dagli art. 18 e ss. delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello stesso.
2. Si tratta di un beneficio economico, concedibile su istanza del titolare della pratica edilizia e consistente nel riconoscere una riduzione percentuale negli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico. Gli incentivi sono graduati in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ambientale dell'intervento, e delle tecnologie utilizzate.
3. Gli incentivi sono concedibili per gli interventi edilizi di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie, con riferimento all'intero organismo edilizio, secondo la tabella seguente.
4. I requisiti minimi per poter fruire degli incentivi disciplinati dal presente Regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, nonché il risparmio energetico ed idrico e sono disciplinati nel dettaglio negli art. 18 e ss. delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	INCENTIVO
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria	Riduzione 25%
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore	Riduzione 25%
Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Riduzione 25%
Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Riduzione 25%
Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Riduzione 25%

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	INCENTIVO
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria	Riduzione 25%
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore	Riduzione 25%
Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Riduzione 5%
Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Riduzione 5%
Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Riduzione 10%

5. Il Consiglio Comunale annualmente individua i requisiti e gli incentivi connessi all'installazione di pannelli fotovoltaici per il conseguimento di un risparmio energetico. È facoltà del Consiglio Comunale disporre altri incentivi economici per ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

6. Gli incentivi di cui al comma precedente consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, fino ad un massimo del 70%, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti in materia.

7. L'entità, i requisiti e le casistiche specifiche per l'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti sono determinati con Delibera di Consiglio Comunale, anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati che includano specifici interventi di edilizia sostenibile.

Art. 29 – Termini per la richiesta dell'incentivo di premialità

1. L'ottenimento dell'incentivo di premialità di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente è subordinato a domanda espressa presentata da parte del titolare della pratica edilizia o dal professionista delegato dallo stesso.

2. Il riconoscimento del beneficio di cui al precedente comma 1 può essere richiesto dal titolare della pratica edilizia fino al momento del rilascio del titolo abilitativo (Permesso di costruire). Può essere richiesto in un momento successivo soltanto nel caso in cui venga presentata una variante in corso d'opera della pratica edilizia presentata e in tal caso potrà essere richiesto fino al rilascio del titolo di variante.

Art. 30 – Richiesta dell'incentivo di premialità nei procedimenti SCIA

1. Nel caso di procedimenti edilizi di tipologia SCIA e CILA la richiesta di cui al comma precedente deve pervenire al Comune obbligatoriamente insieme alla presentazione della pratica edilizia. Può essere presentata in un momento successivo soltanto nel caso in cui venga presentata una variante in corso d'opera della pratica edilizia presentata e in tal caso dovrà essere inviata obbligatoriamente insieme alla presentazione della pratica di variante.

2. Nei procedimenti edilizi di cui al comma precedente il professionista incaricato dalla proprietà effettuerà i calcoli per l'applicazione dell'istituto di premialità ex art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, determinando in sede di presentazione della pratica, le percentuali di riduzione applicabili al caso di specie e gli importi netti da versare a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 31 – Atto unilaterale d'obbligo

1. L'ottenimento dell'incentivo di premialità di cui al precedente art. 29 è altresì subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale secondo il modello approvato con il presente Regolamento (allegato n. 1) e fornito dall'Amministrazione Comunale, ove vengano obbligatoriamente riportati:

- a) le specifiche tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- b) il valore economico dell'incentivo.

2. L'atto unilaterale d'obbligo viene firmato in doppio originale cartaceo dal titolare della pratica edilizia alla presenza del Dirigente del Settore competente, il quale ne attesta l'identità, oppure di un suo delegato. In alternativa l'atto unilaterale d'obbligo in formato digitale può essere firmato dal titolare della pratica edilizia con propria firma digitale e controfirmato digitalmente dal Dirigente del Settore competente o di un suo delegato.

Art. 32 – Atto unilaterale d'obbligo nei procedimenti SCIA e CILA

1. Nel caso di procedimenti edilizi di tipologia SCIA e CILA il professionista incaricato dalla proprietà provvederà ad inviare l'atto unilaterale d'obbligo insieme con la presentazione della pratica edilizia, nel rispetto degli art. 21 e seguenti del presente Regolamento.

2. L'atto unilaterale d'obbligo potrà essere presentato, in applicazione del 1° comma del precedente art. 31, in un momento successivo, soltanto nel caso in cui venga

presentata una variante in corso d'opera della pratica edilizia originaria e in tal caso dovrà essere inviato obbligatoriamente insieme alla presentazione della pratica di variante.

3. Trovano applicazione tutte le modalità e le prescrizioni di cui al precedente articolo, relative al contenuto obbligatorio e alla forma giuridica dell'atto d'obbligo.

Capitolo VII – Le garanzie fidejussorie per l'incentivo di premialità

Art. 33 – Requisiti obbligatori

1. Ai fini dell'ottenimento dell'incentivo di premialità di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, al momento della firma dell'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere altresì prodotta idonea garanzia fidejussoria a copertura del valore degli oneri non corrisposti, da svincolarsi previa verifica da parte del Comune della correttezza dei lavori eseguiti e della conformità degli stessi alle modalità e caratteristiche dichiarate nell'atto unilaterale d'obbligo.

2. Nei procedimenti edilizi di tipologia SCIA e CILA la garanzia fidejussoria di cui al comma precedente dovrà essere obbligatoriamente inviata dal professionista delegato dalla proprietà insieme con la presentazione della pratica, come allegato necessario all'atto unilaterale d'obbligo firmato dal titolare della stessa. Trova applicazione quanto stabilito negli art. 31, comma 1 e art. 33 comma 2 del presente Regolamento.

Art. 34 – Tipologia di garanzie accettate

1. Al fine di ottenere il riconoscimento dell'incentivo di premialità di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente sono accettate solo garanzie fidejussorie provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli artt. 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia quali soggetti autorizzati ad emettere fidejussioni a favore di Enti Pubblici.

2. Sono accettate le seguenti tipologie di garanzia fidejussoria:

- a) polizze fidejussorie in originale cartaceo che riportino la firma olografa del soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e del debitore obbligato;
- b) polizze fidejussorie in formato digitale firmate digitalmente dal soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e dal debitore obbligato;
- c) polizze fidejussorie in formato digitale pdf di cui vengano fornite le chiavi di accesso telematiche per la verifica sul sito web del soggetto garante.

3. Sono accettate esclusivamente garanzie fidejussorie proveniente da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari che abbiano un capitale sociale versato superiore alla somma garantita nella specifica polizza presentata.

4. A tutela del credito pubblico, il Comune valuta l'affidabilità dell'Istituto garante. A tal fine ha facoltà di rifiutare la garanzia fidejussoria proveniente da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari con i quali sia stato instaurato un contenzioso legale avente ad oggetto l'inadempienza del soggetto fidejubenente nel versamento degli oneri richiesti dal Comune, anche collegato a polizze e pratiche edilizie diverse, nonché interventi o titolari richiedenti diversi.

Art 35 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria

1. La garanzia fidejussoria idonea per l'ottenimento dell'incentivo di premialità di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente dovrà avere obbligatoriamente una durata minima di almeno 4 anni dal momento del rilascio.

2. La garanzia fidejussoria dovrà essere intestata al titolare della pratica edilizia e dovrà riportare l'indicazione chiara delle pratiche edilizie per le quali fornisce garanzia, del tipo di intervento di trasformazione edilizia richiesto, della localizzazione esatta dell'intervento e della tipologia di incentivo per cui fornisce garanzia.

3. La garanzia fidejussoria dovrà coprire l'importo corrispondente al 100% del valore totale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria non corrisposti e oggetto di riduzione ai sensi del precedente art. 29.

4. La garanzia fidejussoria dovrà riportare le seguenti clausole come condizioni speciali, sottoposte a separata sottoscrizione, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.:

a) *La garanzia ha efficacia anche in assenza di formale accettazione da parte del Comune garantito;*

b) *La garanzia è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune garantito. Il contraente si obbliga a richiedere la voltura della stessa, in caso di mutamenti nella titolarità della pratica edilizia, contestualmente alla richiesta di voltura della stessa;*

c) *La garanzia si estende anche agli interessi legali, al tasso finanziario in vigore al momento del pagamento, ai sensi dell'art. 1282 del Codice Civile, in caso di escussione della polizza da parte del Comune;*

d) *La garanzia è valida ed efficace fino al rilascio di una formale liberatoria e atto di svincolo da parte del Comune, il quale avverrà a seguito di verifica della corretta esecuzione dei lavori da parte di personale tecnico dell'Ente ovvero di presentazione di relazione di asseverazione da parte del tecnico progettista dell'intervento edilizio;*

e) *La garanzia è valida ed efficace, indipendentemente dai termini del contratto tra debitore e soggetto garante, anche nel caso in cui il debitore non abbia provveduto al versamento dei premi relativi alla polizza sottoscritta;*

f) *L'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che dovrà essere utilizzato per ogni comunicazione con il soggetto garante, in deroga eventualmente alle condizioni generali di assicurazione, è il seguente:*

g) *Il Comune garantito ha il diritto di ottenere l'escussione immediata e diretta della polizza, in caso di inadempimento da parte del debitore di uno degli obblighi sottoposti a garanzia, con semplice richiesta indirizzata al soggetto garante, trasmessa via PEC;*

h) *La compagnia garante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 C.C.*

i) *Il soggetto garante provvederà al pagamento di quanto richiesto, senza aggravio delle sanzioni previste nell'art. 192 co. 5° L.R.T. 65/2014, dietro semplice richiesta di escussione dell'Ente, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa trasmessa via PEC;*

l) *L'intestatario della garanzia fidejussoria decadrà dal beneficio riconosciuto per l'intera somma nel caso in cui anche uno solo degli obblighi prestazionali riportati nell'atto unilaterale d'obbligo non venga rispettato.*

5. Le clausole di cui al comma precedente possono anche essere allegate in separato atto, rispetto al contratto di polizza, nella forma di appendice di garanzia.

Art. 36– Svincolo della garanzia fidejussoria

1. Le garanzie fidejussorie disciplinate dal presente capitolo potranno essere svincolate soltanto previa richiesta espressa presentata da parte del titolare della pratica edilizia, su modulo fornito dal Servizio Amministrativo al quale dovrà essere allegata la dichiarazione di fine lavori.

2. Allo scopo di procedere allo svincolo della garanzia fidejussoria, il Comune verifica, attraverso i propri tecnici, la corretta esecuzione dei lavori, per gli effetti dell'incentivo di premialità concesso ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, accertando che siano state adempiute correttamente tutte le obbligazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 32 e siano state puntualmente rispettate tutte le prescrizioni imposte dal Regolamento Urbanistico comunale.

3. Il Comune ha facoltà di richiedere all'intestatario della pratica edilizia, come presupposto e requisito necessario, in alternativa ovvero in aggiunta alle verifiche tecniche di cui al precedente comma 2, di produrre un Certificato di Asseverazione a firma di tecnico abilitato, il quale attesti l'esatta corrispondenza dei lavori eseguiti alle prescrizioni tutte contenute nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato ai sensi del precedente art. 32 nonché l'osservanza degli obblighi imposti dall'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

Art. 37 – Escussione della garanzia fidejussoria

1. Nel caso in cui le verifiche tecniche disposte dal Servizio competente ai sensi del comma 2 dell'articolo precedente abbiano accertato che non sono state adempiute correttamente tutte le obbligazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 32 ovvero non sono state puntualmente rispettate tutte le prescrizioni imposte dal Regolamento Urbanistico comunale in materia di incentivo di premialità, il Servizio Amministrativo procede al recupero coattivo a carico del debitore della somma totale o parziale corrispondente alle riduzioni applicate in applicazione dell'istituto di premialità di cui all'art. 29 e seguenti del presente Regolamento.

2. Il recupero coattivo di cui al comma precedente viene disposto anche nel caso di mancata presentazione del Certificato di Asseverazione richiesto dal Comune ai sensi

del comma 3 del precedente articolo, ovvero di presentazione di un certificato incompleto delle parti valutate come essenziali dal Servizio Amministrativo.

3. Per quanto disciplinato nei due commi precedenti, il Servizio Amministrativo invia, senza ritardo e senza preventiva diffida o avviso al debitore principale, richiesta di escussione diretta e immediata al soggetto garante, richiedendo via PEC il versamento delle somme garantite e determinate ai sensi del comma 1 del presente articolo.

4. Sulle somme dovute maturano gli interessi legali al tasso finanziario corrente al momento della richiesta da parte del Comune, fino al momento dell'effettivo versamento da parte dell'Ente garantito.

5. Il soggetto garante dovrà corrispondere quanto richiesto entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta del Comune garantito. Non si applicano le sanzioni di ritardato pagamento previste dall'art. 192 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e succ. mm. ii.

Art. 38 – Recupero coattivo delle somme non riscosse

1. Nel caso in cui il soggetto garante non provveda ad effettuare il pagamento della somma richiesta entro il termine perentorio indicato nel 4° comma dell'articolo precedente, il Comune avvierà le procedure amministrative rivolte al recupero coattivo delle somme inevase a carico del soggetto garante e in co-obbligazione anche a carico del debitore principale.

2. A tal fine saranno trasmessi gli atti al Servizio Advocatura del Comune, per l'avvio delle procedure di recupero forzoso delle somme a credito. Il Comune potrà in ogni caso avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per la formazione e la gestione del relativo ruolo coattivo a carico dei soggetti obbligati.

3. Il soggetto garante così come il debitore principale potranno in ogni momento effettuare il pagamento spontaneo di quanto dovuto e richiesto in sede di escussione della garanzia. Il versamento spontaneo estingue il credito vantato dal Comune relativamente all'importo versato, fatto salvo l'addebito al soggetto garante e al debitore escussi di tutte le spese, gli interessi e le sanzioni collegati alla procedura di recupero coattivo, da corrispondersi al Comune e/o all'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Art. 39 – Cauzione in luogo della garanzia fidejussoria

1. In luogo della presentazione della garanzia fidejussoria ai sensi del precedente art. 34 e seguenti, è facoltà dell'intestatario della pratica edilizia di effettuare il versamento in favore dell'Amministrazione comunale di un deposito cauzionale vincolato, per l'importo corrispondente al totale delle riduzioni applicate ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente e disciplinate nei precedenti artt. 29 e seguenti.

2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente resta fermo l'obbligo per l'intestatario della pratica edilizia di presentare l'atto unilaterale d'obbligo così come disciplinato negli artt. 32 e 33 del presente Regolamento.

3. Il deposito cauzionale sarà svincolato e le relative somme saranno oggetto di restituzione, a seguito di avvenuta verifica, da parte dell'Amministrazione comunale attraverso i propri tecnici, circa la corretta esecuzione dei lavori, il corretto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 32 e di tutte le prescrizioni imposte dal Regolamento Urbanistico comunale.

4. Trova applicazione il comma 3 dell'art. 37 del presente testo regolamentare.

Art. 40 – Cambiamenti nella titolarità della pratica edilizia

1. Nell'ipotesi in cui il bene immobile oggetto dell'intervento di trasformazione edilizia venga ceduto dal titolare della pratica a soggetto diverso, indipendentemente dalle motivazioni, dovrà essere prodotto all'Amministrazione il rogito notarile di cessione.

2. Qualora l'Amministrazione abbia già rilasciato il titolo edilizio abilitativo all'intervento dovrà essere presentata la richiesta di voltura dal nuovo proprietario dell'immobile o dal professionista delegato dallo stesso.

3. L'Amministrazione procederà a rilasciare un nuovo titolo edilizio volturato al nuovo intestatario della pratica edilizia.

4. Nel caso di procedimento di tipo SCIA edilizia, il nuovo proprietario dell'immobile oggetto degli interventi di trasformazione edilizia presenterà comunicazione formale all'Amministrazione per notificarla dell'avvenuto cambiamento nella proprietà. Si applica il 1° comma del presente articolo.

5. Qualora per l'intervento edilizio autorizzato sia stato emesso dall'Amministrazione un provvedimento di rateizzazione degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione e altre voci di costo connesse, il nuovo titolare della pratica edilizia dovrà inoltrare all'Amministrazione richiesta di subentro nella rateizzazione. A tal fine dovrà presentare una garanzia fidejussoria a lui intestata e avente copertura per tutte le somme ancora non corrisposte. In alternativa potrà presentare, d'accordo con il titolare della pratica edilizia cedente, un'appendice della polizza originaria da cui risulti il trasferimento della proprietà e il subentro nella titolarità della garanzia a favore dell'Amministrazione.

6. E' facoltà del nuovo titolare della pratica edilizia di richiedere il versamento in una unica soluzione delle somme dovute all'Amministrazione a titolo di rate non corrisposte.

7. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 5 il Servizio Amministrativo procederà ad emettere un nuovo provvedimento di rateizzazione mediante Determinazione

Dirigenziale, intestato al cessionario del bene immobile oggetto della pratica edilizia e avente ad oggetto le rate ancora da versare all'Ente.

8. A fronte della richiesta di cui al precedente comma 6, il Servizio Amministrativo provvederà ad emettere un avviso di pagamento PAGO PA per la somma totale dovuta e non ancora corrisposta, la quale dovrà essere versata obbligatoriamente dal nuovo titolare della pratica edilizia entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento, sul portale digitale PAGO PA dell'Ente il cui link di accesso è reso disponibile nella pagina web del Servizio di competenza dell'Ente.

9. Qualora per l'intervento edilizio autorizzato siano state concesse dall'Amministrazione riduzioni degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria ai sensi dell'art. 18 e successivi delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, (istituto della "premialità" disciplinata nel Capitolo VI di questo Regolamento), il soggetto acquirente dell'immobile oggetto dell'intervento di trasformazione edilizia dovrà:

- a) presentare un nuovo atto unilaterale d'obbligo intestato a se stesso, avente tutti i requisiti e il contenuto obbligatorio di cui agli artt. 33 e 34 del presente Regolamento. In alternativa potrà presentare, d'accordo con il titolare della pratica edilizia cedente, un'appendice dell'atto unilaterale d'obbligo originario da cui risulti il trasferimento della proprietà e il subentro nella garanzia a favore dell'Amministrazione;
- b) presentare una garanzia fidejussoria a lui intestata e avente le caratteristiche e il contenuto obbligatorio di cui agli artt. 36 e 37 del presente Regolamento. In alternativa potrà presentare, d'accordo con il titolare della pratica edilizia cedente, un'appendice della polizza originaria da cui risulti il trasferimento della proprietà e il subentro nella titolarità della garanzia a favore dell'Amministrazione.

Capitolo VIII – Esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo

Art. 41 – Ambito di applicazione

1. Come previsto nell'art. 5 del presente Regolamento, ai sensi dell'art. 191 co. 11 della L.R.T. 65/2014 e della Deliberazione C.C. 108 del 20.09.2011, ai fini del rilascio del permesso di costruire o ai fini della presentazione della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente e a proprie spese le opere di urbanizzazione, primaria e/o secondaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovuti per l'intervento edificatorio.

2. A tal fine dovrà essere stipulato mediante rogito notarile apposito atto convenzionale, il cui schema deve essere approvato mediante Deliberazione di Consiglio Comunale e deve prevedere obbligatoriamente, tra le altre cose:

- a) il valore di massima dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi ad opera del lottizzante;
- b) l'obbligo di presentare al Comune prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria il computo metrico aggiornato dei costi relativi agli interventi da realizzare, il quale deve essere

approvato espressamente dal Servizio Infrastrutture e Opere di Urbanizzazione del Settore del Settore Servizi Infrastrutturali;

- c) l'obbligo di far pervenire al Comune, prima del rilascio del Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria una garanzia fidejussoria la quale dovrà coprire l'importo corrispondente al 120% del valore totale degli oneri non corrisposti e oggetto di esecuzione diretta da parte del lottizzante;
- d) l'obbligo di collaudare degli interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzati al termine dei lavori;
- e) l'acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzate al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale.

Art. 42 – Garanzie fidejussorie

1. La garanzia fidejussoria prevista nel precedente art. 40 comma 2, che il titolare della pratica edilizia deve presentare in esecuzione della Convenzione stipulata con il Comune per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo del versamento degli oneri dovuti e calcolati in fase istruttoria deve avere una durata minima di almeno 36 mesi.
2. La garanzia fidejussoria di cui al precedente 1° comma dovrà coprire l'importo corrispondente al 120% del valore totale degli oneri non corrisposti e oggetto di esecuzione diretta da parte del lottizzante, così come indicato nella Convenzione stipulata da quest'ultimo e il Comune.
3. Nel caso in cui il computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria depositato nella pratica edilizia e approvato dal Servizio Infrastrutture e Opere di Urbanizzazione del Settore del Settore Servizi Infrastrutturali sia superiore a quello indicato nell'atto convenzionale di cui al precedente comma 2, la garanzia fidejussoria dovrà essere integrata fino alla copertura complessiva del costo totale risultante dal computo metrico.

Art. 43 – Tipologia di garanzie accettate

1. In esecuzione del dispositivo di cui al precedente articolo 41 sono accettate solo garanzie fidejussorie provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli artt. 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia quali soggetti autorizzati ad emettere fidejussioni a favore di Enti Pubblici.
2. Sono accettate le seguenti tipologie di garanzia fidejussoria:
 - a) polizze fidejussorie in originale cartaceo che riportino la firma olografa del soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e del debitore obbligato;
 - b) polizze fidejussorie in formato digitale firmate digitalmente dal soggetto garante (ad es. Legale rappresentante dell'Istituto di credito) e dal debitore obbligato;
 - c) polizze fidejussorie in formato digitale pdf di cui vengano fornite le chiavi di accesso telematiche per la verifica sul sito web del soggetto garante.

3. Sono accettate esclusivamente garanzie fidejussorie provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari che abbiano un capitale sociale versato superiore alla somma garantita nella specifica polizza presentata.

4. A tutela del credito pubblico, il Comune valuta l'affidabilità dell'Istituto garante. A tal fine ha facoltà di rifiutare la garanzia fidejussoria proveniente da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione o Intermediari finanziari con i quali sia stato instaurato un contenzioso legale avente ad oggetto l'inadempienza del soggetto fidejubente nel versamento degli oneri richiesti dal Comune, anche collegato a polizze e pratiche edilizie diverse, nonché interventi o titolari richiedenti diversi.

Art. 44 – Contenuto obbligatorio della garanzia fidejussoria

1. La garanzia fidejussoria di cui ai precedenti art. 41 e 42 deve essere intestata al titolare della pratica edilizia e deve riportare l'indicazione chiara delle pratiche edilizie per le quali fornisce garanzia, della tipologia di intervento di trasformazione edilizia richiesta all'interno delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e della localizzazione esatta dell'intervento.

2. La garanzia fidejussoria di cui ai precedenti art. 41 e 42 dovrà riportare obbligatoriamente le seguenti clausole come condizioni speciali, sottoposte a separata sottoscrizione, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.:

a) *La garanzia ha efficacia anche in assenza di formale accettazione da parte del Comune garantito;*

b) *La garanzia è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune garantito. Il contraente si obbliga a richiedere la voltura della stessa, in caso di mutamenti nella titolarità della pratica edilizia, contestualmente alla richiesta di voltura della stessa;*

c) *La garanzia si estende anche agli interessi legali, al tasso finanziario in vigore al momento del pagamento, ai sensi dell'art. 1282 del Codice Civile, in caso di escussione della polizza da parte del Comune;*

d) *La garanzia è valida ed efficace fino al rilascio di una formale liberatoria e atto di svincolo da parte del Comune, il quale avverrà a seguito di verifica della corretta esecuzione dei lavori da parte del Comune;*

e) *La garanzia è valida ed efficace, indipendentemente dai termini del contratto tra debitore e soggetto garante, anche nel caso in cui il debitore non abbia provveduto al versamento dei premi relativi alla polizza sottoscritta;*

f) *L'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che dovrà essere utilizzato per ogni comunicazione con il soggetto garante, in deroga eventualmente alle condizioni generali di assicurazione, è il seguente:* _____

g) *Il Comune garantito ha il diritto di ottenere l'escussione immediata e diretta della polizza, in caso di inadempimento da parte del debitore degli obblighi sottoposti a garanzia, con semplice richiesta indirizzata al soggetto garante, trasmessa via PEC;*

h) *La compagnia garante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 C.C.*

i) *Il soggetto garante provvederà al pagamento di quanto richiesto, senza aggravio delle sanzioni previste nell'art. 192 co. 5° L.R.T. 65/2014, dietro semplice richiesta di escussione dell'Ente, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa trasmessa via PEC;*

3. Le clausole di cui al comma precedente possono anche essere allegate in separato atto, rispetto al contratto di polizza, nella forma di appendice di garanzia.

Art. 45 – Svincolo della garanzia fidejussoria

1. Le garanzie fidejussorie disciplinate dal presente capitolo potranno essere svincolate soltanto previa richiesta espressa presentata da parte del titolare della pratica edilizia, su modulo fornito dal Servizio Amministrativo.

2. Allo scopo di procedere allo svincolo della garanzia fidejussoria e alla conseguente liberazione del soggetto lottizzante, il Comune verifica il corretto adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla Convenzione stipulata con il titolare della pratica edilizia, relativamente alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, così come risulta dal Certificato di collaudo tecnico a firma del progettista ovvero, laddove applicabile, dal Certificato di regolare esecuzione dei lavori, a firma del progettista o Direttore dei lavori, approvati dal Servizio Infrastrutture e Opere di Urbanizzazione del Settore del Settore Servizi Infrastrutturali.

3. E' possibile, a fronte di specifica richiesta del titolare della pratica edilizia e soltanto laddove questa facoltà sia stata prevista nell'atto convenzionale stipulato ai sensi degli artt. 19 e 20 del presente Regolamento, concedere uno svincolo parziale della garanzia fidejussoria, con conseguente riduzione dell'importo garantito in caso di realizzazione di stralci funzionali conclusi delle opere di urbanizzazione primaria e/ secondaria.

4. Nell'ipotesi di cui al precedente comma dovrà essere redatto dal progettista o dal Direttore dei lavori un certificato di collaudo tecnico parziale, oppure, laddove applicabile, un Certificato di regolare esecuzione, relativamente alle porzioni delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzate, il quale sarà sottoposto all'approvazione del Servizio Infrastrutture e Opere di Urbanizzazione del Settore del Settore Servizi Infrastrutturali.

Art. 46 – Escussione della garanzia fidejussoria

1. Nel caso in cui le verifiche tecniche disposte dal Servizio competente abbiano accertato che non sono state adempiute correttamente tutte le obbligazioni e le prescrizioni contenute nella Convenzione stipulata tra il Comune e il soggetto lottizzante relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, l'Amministrazione comunale procede al recupero coattivo a carico del debitore della somma totale o parziale corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria non realizzate o realizzate in maniera non conforme alla disciplina contenuta nell'atto convenzionale.

2. Il recupero coattivo di cui al comma precedente viene disposto anche nell'ipotesi di mancata presentazione del Certificato di Collaudo tecnico oppure, laddove applicabile, del Certificato di regolare esecuzione richiesto dal Comune ai sensi della Convenzione stipulata con il soggetto lottizzante, ovvero di presentazione di un

Certificato di collaudo tecnico o di un Certificato di regolare esecuzione incompleto delle parti valutate come essenziali dal Servizio competente.

3. A tal fine, il Servizio Amministrativo invia, senza ritardo e senza preventiva diffida o avviso al debitore principale, richiesta di escussione diretta e immediata al soggetto garante, richiedendo via PEC il versamento delle somme garantite e determinate ai sensi del comma 1 del presente articolo.

4. Sulle somme dovute maturano gli interessi legali al tasso finanziario corrente al momento della richiesta da parte del Comune, fino al momento dell'effettivo versamento da parte dell'Ente garantito.

5. Il soggetto garante dovrà corrispondere quanto richiesto entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta del Comune garantito. Non si applicano le sanzioni di ritardato pagamento previste dall'art. 192 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e succ. mm. ii.

Art. 47 – Recupero coattivo delle somme non riscosse

1. Nel caso in cui il soggetto garante non provveda ad effettuare il pagamento della somma richiesta entro il termine perentorio indicato nel 5° comma dell'articolo precedente, il Comune avvierà le procedure amministrative rivolte al recupero coattivo delle somme inevase a carico del soggetto garante e in co-obbligazione anche a carico del debitore principale.

2. A tal fine saranno trasmessi gli atti al Servizio Advocatura del Comune, per l'avvio delle procedure di recupero forzoso delle somme a credito. Il Comune potrà in ogni caso avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per la formazione e la gestione del relativo ruolo coattivo a carico dei soggetti obbligati.

3. Il soggetto garante così come il debitore principale potranno in ogni momento effettuare il pagamento spontaneo di quanto dovuto e richiesto in sede di escussione della garanzia. Il versamento spontaneo estingue il credito vantato dal Comune relativamente all'importo versato, fatto salvo l'addebito al soggetto garante e al debitore escussi di tutte le spese, gli interessi e le sanzioni collegati alla procedura di recupero coattivo, da corrispondersi al Comune e/o all'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Art. 48 – Subentro dell'acquirente in caso di cessione di area

1. Il soggetto lottizzante che si era impegnato, mediante la Convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 19 e seguenti e dell'art. 40 e seguenti di questo Regolamento, alla realizzazione, in proprio e con oneri a suo carico, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, con scomputo del valore di quanto realizzato dal pagamento degli oneri dovuti all'Amministrazione comunale ha facoltà di cedere a soggetti terzi, a qualunque titolo, l'area oggetto di intervento o parte di essa prima dell'inizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione o durante la fase esecutiva.

2. Nelle ipotesi disciplinate al comma precedente, il soggetto che acquisisce la porzione di area non urbanizzata o con opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzare o da completare è responsabile in solido per la corretta realizzazione delle stesse con il lottizzante cedente, così come stabilito nella Convenzione stipulata dallo stesso con il Comune ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 20 del presente Regolamento.

3. L'atto convenzionale di cui al primo comma del presente articolo prevede che il primo acquirente e tutti gli acquirenti successivi subentrino necessariamente in tutte le obbligazioni gravanti sul lottizzante originario cedente in relazione alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dell'eventuale pagamento di oneri dovuti all'Amministrazione comunale in dipendenza delle opere da realizzare e alla prestazione della garanzia fidejussoria, relativamente alle aree acquisite.

4. L'acquirente della porzione di area edificabile o nella quale non sono state realizzate ovvero completate le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovrà presentare all'Amministrazione comunale una garanzia fidejussoria a lui intestata che copra l'importo delle opere ancora da realizzare, nell'area di competenza acquisita, così come calcolato in fase di istruttoria tecnica per il rilascio del Permesso di costruire intestato all'acquirente. In alternativa potrà presentare un'appendice della garanzia originaria, intestata all'originario lottizzante, dove sia aggiunto il nominativo del soggetto acquirente per la parte di area di sua competenza.

Capitolo IX – Rimborso del contributo di costruzione

Art. 49 – Ambito di applicazione

1. Nel caso in cui il titolare della pratica edilizia decida di non realizzare l'intervento di trasformazione edilizia autorizzato dal titolo edilizio rilasciato dalla Pubblica Amministrazione o alla stessa comunicato (Permesso di costruire, SCIA o CILA) o lo stesso sia decaduto, sorge in capo all'Ente, anche ai sensi dell'art. 2033 e dell'art. 2041 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) e di tutte le altre voci di costo versate e correlate all'intervento edilizio autorizzato (monetizzazione, contributo di sostenibilità, diritti di segreteria).

2. Nel caso in cui l'intervento di trasformazione edilizia sia stato realizzato parzialmente, sorge in capo al titolare della pratica il diritto ad un rimborso parziale degli oneri versati, previo accertamento tecnico da parte degli uffici competenti, sulla tipologia delle opere realizzate e quantificazione di quelle non eseguite.

3. Il rimborso delle somme versate a titolo di contributo di costruzione o altre voci di costo correlate ad un intervento edilizio può essere richiesto dal titolare della pratica anche a fronte di errori di calcolo effettuati dal progettista incaricato ovvero in relazione a versamenti effettuati in anticipo per pratiche edilizie poi non presentate.

4. Non sono rimborsate le somme versate a titolo di diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia in quanto dovute a compensazione dell'attività

amministrativa di istruttoria sulla pratica edilizia, indipendentemente dall'esito della richiesta di rimborso e dall'archiviazione della pratica correlata.

Art. 50 – Richiesta di rimborso

1. La richiesta di restituzione del contributo di costruzione versato, ai sensi del precedente articolo, deve essere presentata attraverso il portale telematico di gestione delle pratiche edilizie Netbuk, il cui link di accesso è reso disponibile sul sito web istituzionale dell'Ente, su modulo fornito dal Servizio Amministrativo, dal titolare della pratica edilizia e deve riportare in modo chiaro la motivazione alla base della richiesta.
2. Alla richiesta di rimborso dovranno essere allegate le ricevute dei versamenti effettuati e idonea documentazione fotografica a testimonianza della mancata o parziale esecuzione degli interventi edilizi autorizzati.
3. La richiesta di cui al comma precedente può essere allegata ad una pratica edilizia di variante nella quale il professionista delegato dalla proprietà asseveri tutti gli interventi eseguiti e attesti quelli non realizzati e fornisca la relativa documentazione planimetrica e fotografica dello stato dei luoghi.

Art. 51 – Prescrizione della richiesta di rimborso

1. Il diritto del titolare della pratica edilizia ad ottenere il rimborso, di cui al precedente articolo, delle somme versate in correlazione ad un intervento di trasformazione edilizia, è sottoposto al termine di prescrizione ordinario di 10 anni ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2935 c.c.
2. Il termine di prescrizione di cui al comma precedente decorre dalla data in cui il soggetto titolare della pratica abbia comunicato in modo formale la volontà di non realizzare l'intervento di trasformazione edilizia autorizzato, anche mediante la presentazione di una richiesta di archiviazione del titolo edilizio.
3. Il termine di prescrizione decorre altresì dalla data in cui la Pubblica Amministrazione ha dichiarato la decadenza del titolo edilizio per decorrenza dei termini ovvero per altre motivazioni.

Art. 52 – Erogazione del rimborso

1. Nelle ipotesi contemplate nel 1° e 2° comma dell'art. 49 il Servizio Amministrativo richiede al Comando Polizia Municipale dell'Ente un sopralluogo al fine di verificare la mancata esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia autorizzati.
2. Acquisito il verbale di sopralluogo di cui al comma precedente, il quale conferma la mancata esecuzione dei lavori autorizzati e previa verifica contabile sulle somme effettivamente versate all'Ente, il rimborso viene disposto mediante Determinazione

Dirigenziale, una volta accertata la disponibilità finanziaria nel capitolo di riferimento per l'esercizio finanziario in corso.

3. Qualora l'importo totale da rimborsare superi la somma di €50.000,00 l'ufficio procedente valuta l'opportunità di informare la Giunta comunale la quale ha facoltà di deliberare anche una proposta di accordo con il soggetto avente diritto al rimborso per un piano di erogazione rateale della somma da corrispondere.

Art. 53 – Erogazione del rimborso parziale degli oneri versati

1. Nell'ipotesi in cui la richiesta di rimborso parziale di cui al 2° comma dell'art. 49 abbia per oggetto soltanto una parte dell'intervento di trasformazione edilizia autorizzato con il titolo edilizio ovvero la parte non realizzata, il Servizio Amministrativo richiede al Comando Polizia Municipale dell'Ente un sopralluogo al fine di verificare la mancata esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia autorizzati.

2. Nell'ipotesi disciplinata al precedente art. 50 comma 3 la verifica del Comando Polizia Municipale viene sostituita dall'istruttoria tecnica adottata sulla pratica edilizia di variante nella quale il professionista delegato dalla proprietà assevera tutti gli interventi eseguiti e attesti quelli non realizzati e fornisce la relativa documentazione planimetrica e fotografica dello stato dei luoghi.

3. Con l'istruttoria tecnica di cui al comma precedente viene determinata la quantificazione dell'intervento di trasformazione edilizia non realizzata e conseguentemente la somma da erogare a titolo di rimborso del contributo di costruzione e delle altre voci di costo connesse alla pratica edilizia.

4. L'erogazione del rimborso viene disposta mediante Determinazione Dirigenziale, una volta accertata la disponibilità finanziaria nel capitolo di riferimento per l'esercizio finanziario in corso. Trova altresì applicazione il 3° comma dell'articolo precedente.

Art. 54 – Rimborso per errato calcolo degli oneri

1. Nell'ipotesi disciplinata nel precedente art. 49 comma 3, il rimborso delle somme versate a titolo di contributo di costruzione o altre voci di costo correlate ad un intervento edilizio viene richiesto dal titolare della pratica a fronte di errori di calcolo effettuati dal progettista incaricato dalla proprietà.

2. Nell'ipotesi di cui al primo comma il rimborso delle somme spettanti all'avente diritto sarà erogato previa istruttoria del tecnico comunale che confermerà o meno i calcoli effettuati dal professionista incaricato dalla proprietà.

3. Si applica il 4° comma del precedente art. 53.

Art. 55 – Rimborso per mancata presentazione della pratica edilizia

1. In relazione all'ipotesi contemplata nel comma 3 del precedente art. 49 il soggetto che ha versato una somma a titolo di contributo di costruzione ovvero di altre voci di costo connesse ad un intervento di trasformazione edilizia oppure a titolo di diritti di segreteria per la presentazione di una pratica edilizia, ha facoltà di richiedere il rimborso delle somme versate se la stessa pratica non è stata mai inoltrata all'Amministrazione comunale.
2. Si applica il termine di prescrizione di cui all'art. 51 del presente Regolamento.
3. L'erogazione del rimborso viene disposta mediante Determinazione Dirigenziale, previa verifica amministrativa a conferma della mancata presentazione della pratica edilizia per la quale risultano versate le somme richieste a titolo di rimborso e previo accertamento sulla disponibilità finanziaria nel capitolo di riferimento per l'esercizio finanziario in corso.
4. Non trova applicazione il 4° comma del precedente art. 49.

Art. 56 – Compensazione in luogo del rimborso

1. In luogo della richiesta di rimborso delle somme versate a titolo di contributo di costruzione ovvero degli altri elementi di costo connessi con la presentazione di una pratica edilizia, il titolare di quest'ultima può presentare all'Amministrazione una richiesta di compensazione con altri oneri dovuti per altre pratiche edilizie presentate o ancora non presentare.
2. La richiesta di compensazione di cui al presente comma è ammessa soltanto tra pratiche presentate ovvero ancora da presentare all'Amministrazione, aventi ad oggetto interventi di trasformazione edilizia facenti parte della stessa lottizzazione.
3. Per ragioni contabili, la compensazione è ammessa soltanto tra oneri di uguale natura. Si potrà quindi chiedere di compensare, ad esempio, gli oneri di urbanizzazione primaria versati soltanto con altri oneri di urbanizzazione primaria da versare.
4. La richiesta di compensazione deve provenire dal titolare della pratica edilizia ed è soggetta al termine di prescrizione di cui all'art. 51 del presente Regolamento.
5. L'approvazione della compensazione viene disposta mediante Determinazione Dirigenziale, previa verifica:
 - a) amministrativa, sull'avvenuto versamento delle somme richieste in compensazione;
 - b) contabile, sulla disponibilità finanziaria nel capitolo di riferimento per l'esercizio finanziario in corso;
 - c) tecnico-istruttoria, sulla correttezza dei calcoli effettuati dal professionista delegato dalla proprietà e per determinare correttamente le somme da compensare e le somme ancora dovute per singola voce di costo.

Capitolo X – Allegati

Art. 57 – Approvazione dello schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo

1. Si approva l'allegato n. 1 “*schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo*” ai sensi e per gli effetti degli art. 33 e 34 del presente Regolamento.