

DISCIPLINARE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 1 – Oggetto

1 - Il presente disciplinare contiene i criteri per l'applicazione dei contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, previsti dagli articoli 16 e ss. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2 - Lo stesso contributo si applica alle S.C.I.A. alternative al permesso di costruire.

3 - Il contributo si applica alle C.I.L.A. o alle S.C.I.A. nei casi previsti all'art. 17, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 2 - Edifici misti

1 - Per gli edifici le cui parti hanno destinazioni d'uso diverse il contributo è calcolato distintamente per ciascuna parte.

2 - Le parti comuni sono soggette al contributo proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

Art. 3 - Mutamento di destinazione d'uso

1 - Si intende per mutamento di destinazione d'uso la trasformazione di un edificio o parte di esso secondo una destinazione per la quale sono previsti oneri diversi da quelli propri della destinazione precedente.

2 - Gli interventi su edifici esistenti, o parte di essi, che necessitano del rilascio del Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività volti a consentire un mutamento di destinazione d'uso, comportano il pagamento del contributo nella misura pari alla differenza tra il contributo proprio della nuova destinazione e quello della precedente, sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o della presentazione della S.C.I.A.. Per gli interventi di ristrutturazione comportanti modifiche della destinazione d'uso si applica la somma tra quello risultante dal calcolo inerente la ristrutturazione e quello inerente il cambio d'uso.

Art. 4 - Varianti

Sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione gli interventi in variante che comportano un incremento dei parametri (volume, superficie, altezza), delle unità, delle destinazioni d'uso.

La configurazione finale dell'intervento determina un nuovo calcolo. L'adeguamento del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato sul progetto originario. In casi particolari, laddove l'aumento di superficie è limitato e ben definito, ci si può limitare alla determinazione del contributo relativo al solo incremento.

In caso di variazione delle tariffe, intervenuta tra il rilascio del progetto originario e la presentazione della variante, le tariffe aggiornate si applicano solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

Art. 5 - Ristrutturazioni

Il pagamento del contributo di costruzione è dovuto in caso di interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0,20 come previsto all'art. 82 della L.R. n. 61/85¹.

Il contributo afferente il costo di costruzione, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, viene determinato attraverso la presentazione in forma analitica del computo metrico estimativo o preventivo di spesa delle opere, lavori o impianti da controllare e accertare dall'Ufficio Tecnico Comunale, al quale viene applicata la percentuale derivante dalla tabella A4, art. 2 della L.R. 16 marzo 2015 n. 4.

L'interessato, in alternativa, può chiedere che il costo di costruzione venga stabilito ai sensi del 1° comma dell'art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Il costo di costruzione è ridotto in misura del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali ai sensi dell'art.17, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

¹ Tale riduzione è comprensiva di quanto previsto all'art. 17, c. 4-bis del D.P.R. 380/01.

Allegato C

Nel caso di interventi di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, di edifici edificati/concessionati prima del 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della L. 10/1977, il contributo di costruzione è quello calcolato per interventi di nuova edificazione.

Art. 6 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti comportano la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

Nel caso di riconoscimento di un volume aggiuntivo extra indice, tali interventi non possono rientrare nei casi di esenzione o riduzione del contributo di costruzione contenuti al successivo art. 7;

Art. 7 - Esenzione o riduzione del contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il contributo di costruzione non è dovuto nelle seguenti fattispecie (sono cioè interventi *gratuiti*):

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);
 - *l'esenzione si applica per le residenze funzionali alla conduzione del fondo, cioè fino alla concorrenza di 600 mc, come previsto dall'art. 88 della L.R. n.61/1985. L'esenzione non si applica invece per gli ampliamenti fino a 800 mc, comprensivi dell'esistente, di cui all'art.44, comma 5, della L.R. n.11/2004, non essendo richiesto il requisito della funzionalità con la conduzione del fondo, salvo che tale requisito sia riconosciuto dal competente ufficio;*
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - *il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente prima e dopo l'intervento;*
 - *rientrano nella definizione di edificio unifamiliare le costruzioni isolate, le costruzioni realizzate in aderenza, in modo contestuale o in epoche diverse, le singole costruzioni che compongono un edificio schiera e, in senso lato, le costruzioni unifamiliari da cielo a terra;*
 - *non sono considerate unifamiliari le unità ricomprese in edifici condominiali, a destinazione mista, anche se indipendenti, a schiera con parti comuni per le quali non è riconoscibile l'indipendenza da cielo a terra rispetto alle altre unità (es. qualora sia presente un interrato comune);*
 - *qualora l'ampliamento superi il 20% il contributo andrà calcolato sull'intero ampliamento;*
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - *per poter beneficiare dell'esonero come "ente istituzionalmente competente" è necessario sia il concorso di un presupposto oggettivo, ovvero l'ascrivibilità dell'opera alla categoria opere pubbliche o di interesse generali e, pertanto, idonee a soddisfare i bisogni della collettività anche se realizzate e gestite da privati, sia il concorso di un presupposto soggettivo, ovvero l'esecuzione delle opere deve avvenire da parte di soggetti cui sia demandata in via istituzionale la realizzazione di opere di interesse generale, oppure da parte di privati concessionari dell'ente pubblico, purché le opere siano inerenti all'esercizio del rapporto concessorio. L'esenzione non spetta a soggetti privati per gli immobili dove sia esercitata attività lucrativa di impresa, indipendentemente dalla rilevanza sociale dell'attività esercitata;*
 - *sono esonerati gli interventi effettuati su fabbricati di ente religioso destinate ad abitazione del sacerdote e ad attività pastorale/assistenziale, quali pertinenze dell'edificio di culto, oratori, o attività similari, qualora rivolte a soddisfare bisogni religiosi della collettività;*
 - *l'esenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione è subordinata alla previsione dell'intervento da parte dello strumento urbanistico vigente;*
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

Allegato C

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Il contributo di costruzione non è dovuto inoltre :

- negli interventi che non comportano modifiche ai parametri utili per la determinazione del contributo di costruzione (superficie, altezza);
- per la costruzione di parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. n.122/1989 e ss.mm.ii;

Il costo di costruzione non è dovuto inoltre :

- negli interventi di cui all'art. 87 della L.R. n. 61/1985;
- negli interventi effettuati in attuazione della L.R. 12 luglio 2007 n.16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

E' prevista la riduzione del contributo di costruzione nelle seguenti fattispecie:

- interventi di cui alla L.R. n.14/2019 (Veneto 2050) il contributo di costruzione è ridotto secondo le modalità fissate all'art. 10 della suddetta legge;
- interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art.17, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

E' prevista la riduzione del costo di costruzione² in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali nei casi di interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione ai sensi dell'art.17, comma 4-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

Art. 8 – Criteri di misurazione

Il calcolo dell'importo degli oneri di urbanizzazione viene definito utilizzando i seguenti parametri:

- 1) volume x la destinazione residenziale e turistica;
- 2) superficie x la destinazione commerciale, direzionale, industriale, artigianale e rurale.

1) DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICA

Il calcolo del volume per la destinazione residenziale viene effettuato con criteri diversi da quelli definiti per il calcolo del volume urbanistico. Le modalità di calcolo sono definite dall'art.82 della L.R. n.61/1985. In particolare:

- il volume complessivo è dato dalla somma dei volumi dei singoli locali, che si ottiene moltiplicando la superficie netta per la rispettiva altezza, comprensiva dello spessore effettivo del solaio soprastante escluso il solo solaio di copertura, al lordo degli spessori che non concorrono alla definizione del volume urbanistico ai sensi della L.R. n. 21/1996 e del D.Lgs. n.115/2008;
- la superficie netta del locale va computata integralmente nel caso di vani abitabili (Su= superficie utile abitabile), mentre si calcola al 60% nel caso di vani accessori (Sn= superficie non residenziale destinata a vani accessori) come definiti dal D.M. n. 801/77 (centrali termiche, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso o porticati liberi - esclusi quelli per i quali è prescritto l'uso pubblico - logge e balconi);
- i locali accessori interni agli alloggi (siti sullo stesso piano dell'alloggio) vanno computati come locali abitabili;
- viene computato il volume dei portici e soffitte anche nel caso non costituiscano volume urbanistico;
- viene conteggiato il volume (virtuale) che si ottiene moltiplicando la superficie di poggiali e terrazze per l'altezza (come sopra definita) del vano da cui si ha accesso;

² Relativamente alla riduzione degli oneri di urbanizzazione vedi art. 5 c. 2 del presente disciplinare

Allegato C

- la superficie delle scale interne non viene computata, ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 801/1977. Viene invece computata la superficie del pianerottolo.

2) ALTRE DESTINAZIONI

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene definito utilizzando la superficie netta, compresi magazzini, poggiosi, vani interrati e terrazze praticabili.

Art. 9 - Scomputi

Il concessionario che esegue, in base ad uno specifico atto convenzionale o unilaterale, delle opere di urbanizzazione, ha titolo per ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, può andare a *"scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune"*.

Lo scomputo è possibile fino ad esaurimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione. Qualora, invece, detto importo sia superiore al valore delle opere realizzate, vi è l'obbligo di corrispondere, a conguaglio, la differenza. Nulla è dovuto dal Comune qualora l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare sia superiore all'importo del contributo determinato.

Ai fini dello scomputo è ammessa la compensazione tra le diverse categorie (primaria e secondaria) di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31, comma 11 della L.R. n. 11/04. Tale compensazione è attuabile solo se espressamente prevista dalla convenzione o atto d'obbligo.

Art. 10 - Oneri di urbanizzazione primaria nei Piani Attuativi

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato nell'ambito di un Piano Attuativo, i valori degli scomputi sono determinati e disciplinati dalla relativa convenzione.

Art. 11 - Oneri di urbanizzazione nei PEEP

Gli interventi in ambito PEEP si attuano con l'assegnazione di un'area da edificare, a seguito di bando di evidenza pubblica, formalmente concessa in diritto di superficie o con trasferimento di proprietà mediante la stipula di una convenzione.

Qualora l'area venga urbanizzata direttamente dal Comune, il cessionario / concessionario è tenuto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati all'atto del rilascio del permesso di costruire (tenuto conto di eventuali riduzioni stabilite dai bandi).

Ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area sia demandata ai soggetti assegnatari (secondo le modalità definite dal Regolamento PEEP e regolamentate con la stipula di apposita convenzione), è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione fino al raggiungimento dell'importo delle opere realizzate. Qualora l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore al valore di dette opere, vi è l'obbligo di corrispondere, a conguaglio, la differenza.