

**Disposizioni relative alle modalità di applicazione
del contributo di costruzione**

In merito all'applicazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, si stabilisce quanto segue:

A) NORMATIVA GENERALE

1) Si richiamano e si recepiscono le esenzioni previste dall'art. 17, terzo comma, del D.P.R. 380/2001.

Per dimostrare le caratteristiche richieste dalla lett. a) del comma citato al precedente punto 1), è necessaria l'attestazione fornita dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) nel rispetto delle normative di settore vigenti.

2) Ai fini dell'art. 17, terzo comma, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 76, punto 1 lett, d), della L.R. 61/85, si considera unifamiliare l'edificio che sia tale da poter accogliere un solo nucleo familiare e che, comunque, abbia un volume destinato a residenza e relativi accessori o a servizio della stessa, non superiore a 600 mc calcolato ai sensi del punto 24 lett. a).

Se ampliamento supera il limite del 20%, l'esonero è comunque dovuto fino a tale limite.

L'esonero non è dovuto nei seguenti casi:

- a) se l'edificio perde la caratteristica di unifamiliare per il ricavo di più alloggi, in seguito agli interventi di progetto;
- b) se l'intervento comporta destinazioni d'uso nuove rispetto a quella residenziale.

2-bis) La realizzazione dei parcheggi previsti dalla L.122/89 è esclusa dal computo del contributo di costruzione in quanto assimilati ad opere di urbanizzazione. Le dotazioni superiori all'obbligo di legge sono soggette al pagamento del contributo di costruzione.

3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici industriali - artigianali, qualora realizzati con l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, per la parte in cui si mantengono le superfici e le destinazioni d'uso, non sono soggetti a contributo di costruzione.

4) I tunnel e le rampe di accesso alle autorimesse, dovendo essere obbligatoriamente coperti, non sono soggetti al versamento del contributo di costruzione.

5) Le porzioni dei vani sottotetto, con altezza inferiore a m 1,70, non costituendo volume urbanistico, sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione

6) Si intendono non soggetti al contributo di costruzione le opere per le quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, e/o che comunque non provocano alcun carico urbanistico come, in via puramente indicativa, semplici demolizioni, loculi e tombe cimiteriali, capanni, targhe, insegne e simili, recinzioni, manufatti di cui all'art. 4.4 comma 10 delle NTO del P.I.

7) Si considerano pertinenze i manufatti che hanno la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, che non siano suscettibili di produrre un reddito proprio e che abbiano dimensione modesta rispetto all'immobile principale, al cui servizio sono destinate e secondo quanto definito dall'art. 16 del vigente R.E.C.

8) Ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n° 26, del 19 febbraio 2007 non vengono computati gli aggetti con profondità fino a m 1,50. Se la profondità supera i m 1,50 gli aggetti vengono computati totalmente.

9) In caso di interventi su edifici esistenti con mantenimento dell'esistente e contemporaneo ampliamento, sarà considerato come *nuovo edificio* solo la parte ampliata.

10) L'importo corrisposto senza la successiva utilizzazione dell'area /immobile, potrà essere rimborsato su richiesta dell'interessato o ricalcolato, esclusa ogni rivalutazione o calcolo di interessi, in occasione del rilascio di nuovo titolo edilizio sulla stessa area/immobile. Sono fatti salvi i tempi di prescrizione dettati dalla normativa vigente.

11) Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale, sono considerati funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale se sono diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso un alloggio con un volume residenziale fino ad un massimo di 600 mc, esclusi i locali/vani accessori, calcolati come al punto 2) precedente e, quando si tratti di un nucleo familiare superiore a sei unità, un volume residenziale fino ad un massimo di 100 mc per componente come previsto dall'art. 88 della legge regionale 61 del 27/06/1985.

12) Gli annessi rustici pagano un contributo secondo le ipotesi che risultano dalla tabella A/2 della Legge Regionale n. 61 del 1985, anche se stabilmente incorporati nella costruzione con principale destinazione d'uso di tipo residenziale.

13) L'alloggio del custode o del proprietario annesso all'edificio per attività industriali o artigianali e gli eventuali alloggi che, in base alla norma dello strumento urbanistico possono essere edificati in zona industriale o artigianale, pagano gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione in base ai parametri della zona territoriale omogenea di tipo C con Indice fondiario compreso tra 1 e 3 mc/mq.

14) I vani accessori aventi caratteristiche per essere abitabili (superficie netta, altezza, aerazione, illuminazione) sono soggetti al contributo di costruzione come vani utili (al 100%).

15) La realizzazione di interventi edilizi nelle zone F di PI sono soggette al pagamento del contributo di costruzione in ragione della specifica destinazione d'uso dell'unità immobiliare, salvo i casi di esenzione previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001. Per il conteggio degli oneri di urbanizzazione tabellari si farà riferimento ai parametri riferiti alla z.t.o. limitrofa all'intervento, salvo quanto diversamente previsto dalla specifica norma del PI o dalla deliberazione del Consiglio Comunale per le varianti urbanistiche al PI connesse alla valorizzazione del patrimonio comunale.

16) Destinazioni d'uso:

a) Cambio d'uso non rilevante: si intende ogni modifica della destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale come stabilita dall'art. 23-ter del DPR 380/01, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie.

b) Cambio d'uso rilevante: si intende ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria (così come stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001) ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale. (*aggiornamento normativo*)
- sala gioco e tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco (categoria funzionale introdotta dall'art. 54 comma 7 della LR 30/2016 e disciplinata dall'art. 2.6.3 delle NTO del P.I.).

In entrambi i casi (a e b), per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di loro parti, salve le speciali ipotesi previste all'art.19, terzo comma, del DPR 380/2001, dovrà essere corrisposto l'importo risultante dalla differenza tra gli oneri relativi alla nuova destinazione e quelli in vigore per la destinazione autorizzata in essere, mentre è escluso qualsiasi rimborso. Qualora sia effettuato tramite opere assimilabili alla ristrutturazione, oltre a quanto sopra indicato, va corrisposto quanto dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia (punto 25) calcolata sulla destinazione esistente.

Qualora sia prevista l'esecuzione di opere, sarà dovuto anche il contributo sul costo di costruzione in relazione alla tipologia di intervento e di destinazione d'uso previsti.

c) L'attività di logistica è riconducibile alla destinazione industriale.

d) L'attività di sala da gioco e le tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco, sono disciplinate all'art. 2.6.3 delle NTO di PI e sono assoggettati al pagamento del relativo contributo di costruzione senza l'applicazione delle riduzioni di cui ai successivi punti 21), 22), 23), 24) lett. b). Per il cambio d'uso, con o senza opere, da qualsiasi destinazione d'uso a quella di sala da gioco e attività assimilate, è dovuto il contributo di costruzione ex novo.

e) Le strutture socio sanitarie e sociali di cui all'art. 10 comma 3 lettera g) del Regolamento Edilizio Comunale non comportano il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in cui si insediano; l'insediamento è comunque subordinato almeno all'adeguamento igienico sanitario dell'unità immobiliare secondo le specifiche normative e disposizioni di settore con conseguente rilascio di nuova agibilità che dovrà specificare l'utilizzo alla struttura sanitaria o sociale, pur mantenendo la destinazione d'uso del fabbricato ante insediamento. Qualora eseguite ex novo saranno applicati i valori tabellari previsti per la destinazione direzionale. L'onerosità degli interventi è connessa alla tipologia delle opere da eseguire e alla destinazione d'uso dell'immobile.

f) L'attività di servizio svolte nella forma dell'artigianato di cui all'art. 10 comma 3 lettera c) rientrano nella destinazione d'uso artigianale ma, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del Regolamento Edilizio Comunale, possono essere svolte anche in unità immobiliari a destinazione commerciale o direzionale senza comportare il cambio di destinazione d'uso.

17) Modalità di versamento del contributo di costruzione.

Il versamento del contributo dovrà essere corrisposto dal titolare della pratica edilizia scegliendo tra le seguenti opzioni:

a) in unica soluzione per il rilascio del permesso di costruire o entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA);

b) ove la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione sia determinato in misura non superiore a 1000,00 Euro, deve avvenire in un'unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA).

c) ove la quota del contributo per il costo di costruzione sia determinato in misura non superiore a 1000,00 Euro, deve avvenire in un'unica soluzione alla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori relativi al permesso di costruire o entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA).

d) Rateizzazione. Qualora l'importo del contributo di costruzione derivante dalla somma del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione/sistemazione ambientale, superi il valore di Euro 2.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali. La prima rata dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire oppure entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) mentre le rate successive saranno calcolate secondo la procedura applicata dall'Ufficio Procedure Edilizie.

e) La rateizzazione di cui sopra dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale ai sensi dell'art. 1282, comma 1, Codice Civile.

f) Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento/comunicazione che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

g) Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

h) L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale come sopra definito.

i) Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

j) L'eventuale trasferimento del titolo edilizio ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale. In assenza di tale subentro, sarà considerata valida ed operante l'originaria garanzia a copertura degli importi ancora da introitare.

k) Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione dovuto per l'intervento, è soggetto alle sanzioni disciplinate dagli articoli 42 e 43 del DPR 380/2001.

B) CONTRIBUTO RAPPORTATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

18) Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi del DPR 380/2001, si applicano le tabelle A1 - A2 - A3 allegate alla Legge Regionale 27/6/1985, n. 61, così come modificata dal P.C.R. 28.05.1992 n. 385, per la parte riguardante Comuni con incremento insediativo teorico del Piano Regolatore Generale superiore a 10.000 abitanti con popolazione residente al 1973 di 36.183 abitanti e al 1983 di 36.320 abitanti e pertanto con andamento demografico in fase di stasi.

Nelle ZTO per le quali le NTO attribuiscono un indice di edificabilità fondiaria (esempio zone B e C), va applicata l'aliquota oneri relativa al medesimo indice.

Nelle ZTO prive di un indice di edificabilità nelle NTO, va applicato un indice fondiario virtuale, derivante dal volume di progetto in rapporto alla superficie del lotto.

Relativamente alla zona agricola, se l'area di pertinenza dell'edificio non è individuabile, va applicata l'aliquota relativa all'indice più basso (con importo più alto), in applicazione dell'indice di cui al DM 1444/68 pari a 0,003 mc/mq.

Si dà atto che le zone di espansione delle località Santa Caterina e San Rocco hanno una pendenza compresa fra il 5% ed il 10% mentre quelle delle località Cerbaro e Pornaro, hanno una pendenza superiore a 10%.

19) Gli interventi di modifica o di ristrutturazione edilizia degli edifici:

- industriali
- artigianali
- commerciali
- direzionali
- turistico-ricettivi,

sono soggetti al contributo di urbanizzazione solo se comportano modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata.

20) Per le opere destinate ad attività industriali o artigianali, dal 1 Gennaio 2005 dovrà essere corrisposto anche il contributo relativo alla sistemazione ambientale dei luoghi, contributo da valutarsi a metro quadrato di superficie di calpestio, al costo unitario indicato nelle tabelle degli oneri in funzione della zona territoriale omogenea e della destinazione d'uso dell'immobile.

21) Agli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, si applica la tabella A), relativa alla riduzione del 10% rispetto agli oneri di urbanizzazione tabellari di cui alla determinazione dirigenziale n° 1588/2013 del 19 dicembre 2013. La tabella sarà applicata in sede di conteggio del contributo di costruzione della pratica edilizia.

22) Agli interventi di rigenerazione edilizia ed urbanistica eseguiti in z.t.o. D, si applica la tabella B) relativa alla riduzione del 30% rispetto agli oneri di urbanizzazione tabellari di cui alla determinazione dirigenziale n° 1588/2013 del 19 dicembre 2013. La tabella sarà applicata in sede di conteggio del contributo di costruzione della pratica edilizia.

La rigenerazione edilizia corrisponde agli interventi che avvengono con la demolizione integrale di un edificio esistente e la contestuale ricostruzione di un nuovo edificio. Tale tipologia comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione

che prevedono l'aumento del volume esistente o la modifica sostanziale della collocazione del volume ricostruito rispetto al sedime preesistente.

La rigenerazione urbanistica corrisponde a interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti all'approvazione di un Piano Urbanistico Attutivo.

23) (eliminato)

24) Per il calcolo degli oneri, valgono le seguenti disposizioni:

a) per la residenza e le attività turistiche, il volume è ottenuto moltiplicando la superficie utile abitabile e la superficie non residenziale ragguagliata come specificato nell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde (altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30). Nel caso di superfici non dotate di copertura, l'altezza da considerare è quella del vano immediatamente adiacente.

b) per le destinazioni d'uso industriale, artigianale, commerciale, direzionale, si considerano nel computo delle superfici di calpestio anche quelle sottostanti le tettoie e quelle dei piani interrati aventi la stessa destinazione calcolate al 60% (Snr).

Si precisa che ai fini del calcolo del contributo, per vani accessori si devono intendere anche, ad esempio, cantine, tettoie, poggioli, terrazze.

25) Per interventi di ristrutturazione si applica il coefficiente del 20% rispetto a quello applicato per la nuova edificazione. Per il calcolo del contributo sarà considerata la parte di edificio oggetto di intervento.

26) Nelle zone D4, le opere ammesse a scomputo con lo strumento attuativo sono quelle relative alle urbanizzazioni primarie e vanno dedotte secondo i valori delle tabelle relative al contributo per oneri primari.

Devono, invece, essere corrisposti per intero sia il contributo tabellare per oneri di urbanizzazione secondaria, a carico delle ditte attuatrici al fine di corrispondere i costi reali sostenuti dall'Amministrazione comunale, sia il contributo di sistemazione ambientale.

27) Nelle convenzioni da stipulare con l'Amministrazione comunale per l'attuazione di strumenti attuativi nelle Z.T.O. D4/1 (Via Veneto), D4/4 (Garziere), D4/5 e D4/6 (parti a sud del Braglio), gli oneri a carico delle ditte operanti l'intervento dovranno essere commisurati ai costi reali sostenuti dall'Amministrazione comunale per l'urbanizzazione della grande area esistente. Tali costi dovranno essere aggiornati annualmente.

28) Nell'ipotesi di diretta esecuzione di opere di urbanizzazione da parte della ditta intestataria del permesso di costruire di cui all'art. 16, commi 2 e 3, del D.P.R. 380/2001, sarà dovuta una cauzione pari al 100% del valore delle opere da eseguire direttamente.

Tale cauzione potrà essere prestata anche con polizza fideiussoria e sarà svincolata solo dopo il positivo collaudo integrale delle opere.

In caso di inadempimento totale o parziale da parte del titolare del permesso di costruire, gli interventi necessari potranno essere eseguiti direttamente dal Comune con addebito dei relativi costi al titolare del permesso di costruire.

Potrà essere consentita la diretta esecuzione solo per opere che si inseriscono in modo funzionale o autosufficiente nel complesso delle strutture di urbanizzazione già esistenti, previo benestare dell'Amministrazione comunale.

Il titolare del permesso di costruire dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di diretta esecuzione e sottostare alle prescrizioni impartite dal Comune.

29) Negli ambiti di Edificazione Diffusa (ED), si applicano le aliquote delle z.t.o. E (agricola).

30) Per gli interventi di ampliamento di annessi rustici eseguiti da soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo (es. interventi piano casa) saranno applicati i valori tabellari previsti per l'imprenditore agricolo non a titolo principale.

31) La trasformazione da vani accessori (Snr) a vani utili (Su) comporta il versamento del contributo di costruzione per un importo così calcolato: $Snr \times 20\% + (Su \times 40\%)$.

32) Per l'attività di sala da gioco e le tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco disciplinate all'art. 2.6.3. delle NTO del PI, si applicano le aliquote della tabella C a cui non si applicano le riduzioni di cui ai precedenti punti 21), 22), 24 lett. b).

C) CONTRIBUTO RAPPORTATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

33) Ai fini della determinazione della aliquota per il calcolo del contributo commisurato al costo della costruzione di nuovi edifici residenziali o per interventi su analoghi edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 7 - ultimo comma - della L. 24/12/1993 n. 537, sarà applicata la percentuale calcolata in base alla legge regionale vigente fino all'approvazione delle determinazioni regionali (art. 83 ultimo comma della L.R. 61/85).

34) Con riferimento all'art. 8 del D.M.LL.PP. 10/05/1977, concernente criteri per la determinazione del costo di costruzione, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:

- a) tipo economico quelli compresi nelle classi I - II - III - IV;
- b) tipo medio quelli compresi nelle classi V - VI - VII - VIII;
- c) lusso quelli compresi nelle classi IX - X - XI;

35) E' pari al 10% (art. 83 della L.R. 61/85) l'aliquota da applicare sul costo di costruzione di nuovi edifici e per interventi su analoghi edifici preesistenti con destinazione d'uso:

- commerciale,
- direzionale,
- sale da gioco e tipologie di esercizi da considerarsi assimilate alle sale da gioco,
- turistico-ricettiva.

36) Per la determinazione del costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti e per nuovi edifici destinati ad attività turistiche, direzionali, commerciali, sala da gioco e tipologie di esercizi da considerarsi assimilate alle sale da gioco nei casi non rientranti nell'art. 9 D.M. 10/05/1977, sono adottate le seguenti disposizioni:

- a) il titolare della pratica edilizia dovrà indicare il costo di costruzione presentando un preventivo sommario di spesa sottoscritto anche dal progettista; su tale base sarà calcolato il contributo provvisorio;
- b) a lavori ultimati il titolare della pratica edilizia dovrà presentare, se richiesta dall'Amministrazione, la documentazione finale controfirmata dal direttore dei lavori e sarà

quindi determinato il contributo definitivo. La veridicità della dichiarazione potrà essere accertata confrontando i costi unitari con quelli indicati dalla Camera di Commercio o con eventuale perizia di stima. In caso di divergenza e di mancata definizione delle stesse, saranno applicate le sanzioni e la procedura di riscossione prevista dall'art. 99 della legge 27/06/1985, n. 61.

37) In caso di trasformazione d'uso di edifici produttivi, da artigianale e/o industriale a commerciale /direzionale, con agibilità rilasciata prima del 29.1.1977, il contributo sul costo di costruzione sarà valutato sul preventivo di spesa delle opere da realizzare.

In caso di trasformazione d'uso di edifici produttivi, con agibilità rilasciata dal 29.1.1977, il contributo sul costo di costruzione sarà valutato sull'importo risultante da una perizia di stima per la costruzione di un analogo nuovo edificio (con le caratteristiche del fabbricato dopo l'eventuale esecuzione di nuove opere), con i costi aggiornati al momento della richiesta di trasformazione d'uso.