



Comune di Carrè

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 25 febbraio 1998

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

Art. 2 - Definizioni e riferimenti normativi

1. Ai fini del presente regolamento:

- per superficie utile netta di un piano qualsiasi di una costruzione si intende la superficie utile lorda al netto delle murature perimetrali; contribuiscono alla determinazione della superficie anche:
 - o le pensiline (per l'intera loro superficie coperta) qualora la loro dimensione contribuisca alla determinazione delle superficie coperta del fabbricato così come definita dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
 - o le tettoie realizzate quali pertinenza del fabbricato principale;
 - o le scale ed i pianerottoli (vanno escluse le sole scale scoperte), misurati tante volte quanto sono i piani dell'edificio meno uno;
 - o i vani sottotetto, i ripostigli, i sottoscala, ecc., che abbiano in almeno un punto altezza media superiore a m. 1,80 a partire da un'altezza minima di m. 1,10.
- per gli interventi relativi a opere con destinazione d' uso residenziale e turistico, il volume è ottenuto moltiplicando la superficie utile 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),
- per gli interventi relativi a opere con destinazione d' uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale e agricolo, la superficie da considerare ai fini del presente articolo è quella utile di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d' uso.
- ai fini della determinazione della superficie complessiva (Sc) per gli edifici residenziali o della superficie totale (St) per gli edifici a destinazione commerciale e/o direzionale di cui al Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 sono considerati superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori (Snr) o accessori (Sa) i soli locali che per caratteristiche fisiche (superficie netta, altezza, aerazione, illuminazione, collocazione in ambienti interrati) non possono essere ritenuti idonei per essere qualificati Su (superficie utile abitabile per i fabbricati a destinazione residenziale) o Sn (superficie netta per attività turistiche, commerciale e direzionali).
- per le attività produttive e per gli annessi rustici (eventualmente soggetti a contributo) si considerano nel computo delle superfici di calpestio anche quelle delle tettoie e quelle dei piani interrati aventi la stessa destinazione o il 60% delle stesse se sono a servizio dell'attività.

2. Sempre ai fini del presente regolamento, le disposizioni normative e di indirizzo statali, regionali e comunali di riferimento sono le seguenti:

- Legge 18 aprile 1962 n° 167 – “Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”
- Legge 29 settembre 1964 n°847 – “Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n°167”

- Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n°801 – “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”
- Legge 25 marzo 1982 n°94 – “Norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”
- Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61;
- Legge 24 marzo 1989 n° 122 – “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazione di alcune norme del Testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959 n. 393”;
- Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”
- Legge 21 dicembre 2001 n° 443 – “Delega al Governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive”

Art. 3 - Campo di applicazione

1. Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

2. Ai fini del presente regolamento (anche con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento della destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:

- dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti, purché destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari.

4. Ai fini del comma precedente si deve reputare unifamiliare l'edificio che sia tale da poter accogliere un solo nucleo familiare e che comunque abbia un volume destinato a residenza o a servizio della stessa, non superiore a 600 mc., calcolato ai sensi del precedente articolo 2.

L'esonero è dovuto anche se, in seguito agli interventi o all'ampliamento, l'edificio perda la caratteristica di unifamiliare. Se nell'ampliamento viene superato il limite del 20%, l'esonero è comunque dovuto fino a tale limite, mentre è escluso se l'intervento comporta destinazioni d'uso nuove diverse da quella residenziale.

Non sono considerate unifamiliari le unità residenziali ricomprese in edifici condominiali o a destinazione mista, ad eccezione dell'abitazione rurale, dove per la porzione rurale seppur compresa nel medesimo edificio, se ne riconosca un'autonoma funzionalità.

5. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, anche su edifici esistenti (purché tali interventi abbiano natura pertinenziale e vengano autorizzati durante il periodo di validità della convenzione stessa);
- interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n°167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;

- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali, artigianali e rurali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

6. Si intendono non soggetti a contributo i permessi di costruire di opere per le quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, o che comunque non provocano alcun carico urbanistico come, in via puramente indicativa, semplici demolizioni, loculi e tombe cimiteriali, capanni o ricoveri di struttura ad uso precario, pompeiane, targhe, insegne e simili, recinzioni.

7. L'alloggio del custode o del proprietario annesso a 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/1 (se trattasi di Z.T.O. di tipo D1) e di tipo C2 (se trattasi di Z.T.O. di tipo D2).

8. Il permesso di costruire per la realizzazione di modifiche o ristrutturazione degli edifici industriali, artigianali, alberghieri, commerciali e direzionali è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo se comporta modificazione alla destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata.

Art. 4 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo

1. Il contributo di cui all'art. 3 del presente regolamento si determina con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 5 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive (industriali o artigianali), commerciali, turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche vigenti.

2. Gli oneri di urbanizzazione determinati a stima sintetica ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per la realizzazione delle reti distributive dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico e degli allacciamenti alle reti informatiche; le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Art. 6 - Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

2. Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione:

- della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato;
- delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale;
- del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

3. Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota stabilita dal Consiglio Comunale.

4. Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione, all'importo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, delle aliquote stabilite dal Consiglio Comunale.

5. All'importo del costo di costruzione delle autorimesse di pertinenza sarà applicata l'aliquota corrispondente alla destinazione del fabbricato principale.

6. Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

7. Saranno ritenuti incongrui e, quindi, assoggettati a controllo, i computi metrici dai quali risultino importi unitari di costo di costruzione (con riferimento alla superficie utile lorda) inferiori a quelli di seguito elencati:

- edifici a destinazione turistico – ricettiva: euro/mq 1.150,00;
- edifici a destinazione commerciale: euro/mq 680,00;
- edifici a carattere direzionale: euro/mq 965,00;
- edifici destinati a magazzino: euro/mq 520,00.

Gli importi di cui al presente comma saranno aggiornati annualmente a cura della Giunta Comunale sulla base di indici ISTAT.

CAPO II - CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica (piani esecutivi, permessi di costruire convenzionati, etc...), dovendo essere sempre e comunque rispettato il principio della equivalenza tra monetizzazione del contributo e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma 1.

Art. 8 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione

1. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.

2. Ai fini del presente Regolamento, la quantità edificata corrisponde al volume edificato nel caso di destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva, alla superficie netta nel caso di destinazioni d'uso rurali, commerciali, direzionali, artigianali ed industriali.

Art. 9 - Coefficienti moltiplicativi

1. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti moltiplicativi, con riferimento al P.R.G. vigente (il riferimento temporale è quello indicato nel precedente art. 4), si fa riferimento alla delibera del Consiglio comunale n°20 in data 13/03/2006.

Art. 10 - Stima analitica degli oneri di urbanizzazione

1. La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, eseguita a cura del Comune, viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto.

2. Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Veneto. Nel caso di realizzazione di opere a scomputo, tali prezzi vengono scontati del 10% ; in ogni caso sarà riconosciuta una quota onnicomprensiva pari al 5 % delle opere quale contributo per spese tecniche.

Art. 11 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta

1. Ai fini del presente regolamento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate nell'atto di indirizzo approvato dalla Regione Veneto con delibera della Giunta Regionale n° 3178 in data 08/10/2004 (pubblicata sul B.U.R. n° 1 05 in data 22/10/2004) assunta in conformità al disposto dell'art. 50 lett. h del D.P.R. n° 380/01.

Art. 12 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e criteri generali per la definizione delle modalità di cessione delle aree per servizi

1. Il Comune ha la facoltà di autorizzare i titolari di permesso di costruire o piano urbanistico esecutivo, a seguito di loro formale richiesta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento nei limiti delle normative di settore.

2. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. di espansione oppure regolati dall'art. 31 delle N. T. A. del vigente P.R.G., soggetti a permesso di costruire convenzionato, comporta l'assunzione da parte dei privati degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate dal Comune, anche se esterne all'ambito di intervento (l'individuazione di tali opere è fatta dall'organo collegiale competente ad approvare lo schema di convenzione).

3. L'art. 16 co. 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. stabilisce la possibilità da parte del proponente di obbligarsi a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, le opere di urbanizzazione.

a) L'impegno da parte del proponente ad eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti è da intendersi relativo alle sole opere di urbanizzazione la cui realizzazione risulta funzionale all'intervento e nell'esclusivo interesse e fruizione pubblica.

b) La progettazione delle opere di urbanizzazione, da redigere secondo le modalità

previste dal d. lgs. 163/2006 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione, sarà elaborata in due fasi:

- Progetti preliminari che costituiscono parte integrante della deliberazione di approvazione della convenzione;

- Progetti definitivi-esecutivi da presentarsi preventivamente al rilascio dei permessi di costruire.

c) I progetti preliminari delle opere da eseguire a scomputo, prodotti in conformità a quanto disposto dal d. lgs. 163/2006 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione, saranno preventivamente sottoposti alla verifiche del Settore Lavori Pubblici e dovranno contenere la valutazione dei costi delle stesse sulla base dei prezzi derivati dal Prezziario Regionale.

d) I progetti dovranno rispettare le normative di settore vigenti ed in particolare dovranno presentare soluzioni tecniche adeguate al fine di garantire la compatibilità ambientale dell'intervento e la risoluzione delle problematiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla sicurezza dei pedoni, alla mobilità ciclistica, alla previsione di aree per raccolta rifiuti e per fermate di mezzi pubblici o ad altre opere destinate all'uso pubblico.

e) Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti sono a carico del proponente e sono scomputabili sino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere.

f) La direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo ed il relativo collaudo finale saranno affidati a tecnici abilitati nominati dall'Amministrazione, con onere a carico del proponente.

g) La convenzione conterrà le disposizioni atte a garantire gli impegni assunti dal proponente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, fissandone i tempi e le garanzie fideiussorie richiesti.

h) Gli importi delle opere ammesse a scomputo non possono eccedere la soglia comunitaria. Per opere di importi superiori l'Amministrazione provvederà alla progettazione ed all'esecuzione con le modalità previste dal d. lgs. 163/2006 e dai regolamenti di attuazione.

i) Lo scomputo viene riconosciuto solo qualora si obblighi col Comune a cedere o a destinare ad uso pubblico le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e garanzie previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

4. Nel caso fosse prevista la cessione ed assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi:

a) Il Proponente dovrà garantire in convenzione la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi siano franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizione e molestie nel possesso.

b) La convenzione dovrà riportare la dichiarazione da parte del Proponente di aver espletato tutte le necessarie verifiche circa la necessità di eseguire interventi di bonifica ambientale nell'area in cessione. Inoltre, la convenzione dovrà anche prevedere una clausola in base alla quale, al verificarsi della necessità di eseguire bonifiche anche dopo il trasferimento delle aree, le stesse dovranno essere attuate a cura e spese del proponente.

c) Ove sulle aree per servizi siano presenti fabbricati, essi dovranno essere demoliti a cura e spese del Proponente. In tal caso la convenzione determinerà il limite di tempo entro il quale dovrà avvenire la demolizione.

d) Nelle zone urbane consolidate, in caso di proposte di cessione all'interno del lotto di intervento, queste dovranno presentare favorevoli condizioni di accessibilità e di coerenza con le finalità pubbliche.

5. Qualora sia richiesto ed autorizzato lo scomputo solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità di cui al successivo capo III.

6. La realizzazione diretta di opere di urbanizzazione è oggetto di specifica convenzione tra le parti private ed il Comune di Carrè ovvero di apposito disciplinare nel caso di permessi di costruire non convenzionati, a garanzia della corretta e completa esecuzione diretta delle opere medesime, i titolari di permesso di costruire o di piano urbanistico sono tenuti a produrre fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al 100% del valore delle opere da eseguire direttamente sulla base della stima analitica di cui all'art. 10 del presente regolamento.

7. Nel caso in cui la fidejussione di cui al precedente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere la seguente clausola:

" il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente.

Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c.

La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c.".

8. Al momento dell'ultimazione dei lavori, e comunque prima del collaudo delle opere da parte del Comune, dovrà essere prodotta la contabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse; la direzione dei lavori ed il collaudo delle opere sono eseguite dal Comune con oneri a carico dei privati (opere realizzate da imprese e da privati).

9. Nel caso avvenga la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, le stesse dovranno presentare almeno uno dei seguenti requisiti:

- costituire un intervento funzionalmente compiuto, anche se parziale, tale cioè che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un aumento della dotazione di servizi di urbanizzazione secondaria;
- costituire un intervento di riqualificazione strutturale o funzionale di immobili per servizi esistenti tale che, dalla sua esecuzione, possa trarsi un più ampio od un migliore utilizzo dell'immobile;
- costituire il completamento di un'opera per servizi di urbanizzazione secondaria iniziata dal Comune in relazione a lotti non ancora interamente realizzati.

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

11. Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari al 5 per cento del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore 3 per cento per ogni successivo mese di ritardo.

12. Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

13 Non possono essere considerati a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli interventi realizzati direttamente dalla ditta titolare del permesso di costruire che identificano solo lavori di allacciamento ai pubblici servizi (sono tali le opere che non sono previste nella programmazione comunale dei servizi a rete e che soddisfano bisogni inerenti il singolo lotto) o semplice viabilità di accesso al lotto. Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire.

Art. 13 - Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

1. Il computo metrico estimativo deve essere presentato dai titolari dell'istanza di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, è redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, sulla base dell'ultima edizione dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Veneto.

2. Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato si deve fare riferimento al Prezziario delle Opere Edili della C.C.I.A.A. di Vicenza.

3. I computi metrici estimativi devono essere redatti in forma analitica con precisi riscontri negli elaborati grafici di progetto.

4. Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricati o di manufatti in genere che, per le loro particolari caratteristiche, non vengano ricompresi nei prezziari sopra indicati, il computo metrico estimativo può essere sostituito da una quantificazione "a corpo", basata su comprovate verifiche di mercato, sottoscritta dal fornitore o da tecnico abilitato ed accettata dal Comune.

Art. 14 - Criteri specifici di calcolo

1. La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione deve essere eseguita sulla base dei seguenti criteri:

- destinazioni d'uso industriali, artigianali. Fanno parte della superficie utile netta di calcolo:
 - o la superficie dei locali destinati all'attività produttiva;
 - o la superficie di eventuali uffici a servizio dell'attività;
 - o i soppalchi;
 - o la superficie di pensiline e tettoie (si conteggiano per l'intera superficie, solo qualora contribuiscono alla determinazione della *superficie coperta* del fabbricato così come definita dalle vigenti norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale in vigore);
- destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistico ricettive. Fanno parte della superficie netta di calcolo:
 - o la superficie dei locali destinati all'attività;
 - o la superficie di eventuali uffici a servizio dell'attività;
 - o i soppalchi;
 - o la superficie di pensiline e tettoie (si conteggiano per l'intera superficie solo qualora contribuiscono alla determinazione della *superficie coperta* del fabbricato così come definita dalle vigenti norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale in vigore).

2. Tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente ridotto dell'80%, quando non comportano cambio d'uso o aumento della superficie o del volume. Non è dovuto il contributo per gli interventi di ristrutturazione di edifici a destinazione diversa dalla residenziale, che non comportino aumento di superfici o di volumi.

3. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 2 determinino un modesto aumento di volumetria o di s.u. netta per tali quantità è dovuto il contributo ex-novo (fatte salve le esenzioni dovute per legge).

4. Gli interventi di sostituzione edilizia, anche con traslazione di volume, che non siano causati da imperizia, imprudenza o negligenza, di edifici comunque destinati o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione pari all'eventuale incremento di superficie o volume.

5. Il cambio d'uso, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- produttiva, industriale o artigianale;
- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- agricola;

è subordinato a permesso di costruire ed alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, e degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per la destinazione d'uso in progetto e quello calcolato per la destinazione d'uso in atto. Non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa. Qualora il cambio di destinazione d'uso avvenga tramite l'esecuzione di opere, per queste sono dovuti – oltre a quanto indicato nel precedente periodo- anche i relativi oneri di urbanizzazione (l'importo totale non può superare l'importo dovuto per il fabbricato a nuovo).

Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso di immobili da produttivo o agricolo ad altra destinazione, soggetta alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, deve essere quantificato come segue:

Immobili la cui destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori	Contributo nella misura massima con riferimento alla nuova destinazione d'uso
Immobili, assentiti dopo il 30 gennaio 1977, la cui destinazione per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di rilascio del certificato di agibilità venga modificata dopo dieci anni dall'ultimazione dei lavori dell'immobile	Contributo in misura ridotta dell' 1% all'anno per i successivi 15 (quindici) anni e dello 0,50% all'anno per gli ulteriori 30 (trenta) anni, sempre con riferimento alla nuova destinazione d'uso (vedere tabella "A")
Immobili assentiti anteriormente al 30 gennaio 1977 (mutamento accompagnato da opere edilizie)	Contributo commisurato alle sole nuove opere, con riferimento alla nuova destinazione d'uso
Immobili assentiti anteriormente al 30 gennaio 1977 (mutamento in assenza di opere edilizie)	Contributo non dovuto

Il principio di cui sopra si applica anche per parti di immobile, con riferimento alla data in cui le stesse sono state assentite.

Il costo di costruzione, nei casi di mutamento di destinazione d'uso, deve essere determinato esclusivamente moltiplicando l'importo unitario di costo di costruzione (della nuova destinazione d'uso) di cui al comma 7 dell'art. 6 del presente regolamento, per la superficie oggetto di intervento.

Il contributo commisurato al costo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso (senza opere) tra categorie soggette alla corresponsione del contributo medesimo, ma con aliquote diverse, sarà dovuto nella misura pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la destinazione in atto. Qualora il mutamento venga realizzato attraverso opere al contributo di cui al periodo precedente va sommato quello dovuto moltiplicando il costo di tale opere per la percentuale dovuta per la nuova destinazione (in ogni caso il contributo non può superare l'importo dovuto per il nuovo).

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendano anche il mutamento di destinazione d'uso, il contributo commisurato al costo di costruzione, sarà sempre pari al maggiore tra quello determinato per l'intervento di ristrutturazione e quello determinato per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso.

Non si darà luogo a rimborso nel caso di conguagli negativi.

TABELLA "A" VETUSTA'					
Anni	Coefficiente	Anni	Coefficiente	Anni	Coefficiente
1 - 5	1,000	21	0,845	37	0,765
6	0,990	22	0,840	38	0,760
7	0,980	23	0,835	39	0,755
8	0,970	24	0,830	40	0,750
9	0,960	25	0,825	41	0,745
10	0,950	26	0,820	42	0,740
11	0,940	27	0,815	43	0,735
12	0,930	28	0,810	44	0,730
13	0,920	29	0,805	45	0,725
14	0,910	30	0,800	46	0,720
15	0,900	31	0,795	47	0,715
16	0,890	32	0,790	48	0,710
17	0,880	33	0,785	49	0,705
28	0,870	34	0,780	50	0,700
19	0,860	35	0,775	oltre 50	0,700
20	0,850	36	0,770		

6. Nell'ambito della categoria produttiva, industriale o artigianale, il passaggio dall'uno all'altro dei tipi di attività di cui alle tabelle parametriche per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, comporta la corresponsione di un conguaglio degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolato per il tipo di attività in progetto e quello calcolato per il tipo di attività in atto. Non nasce alcun diritto a rimborsi qualora la predetta differenza risulti negativa.

7. La trasformazione da vani accessori a vani utili comporta il versamento del 40% del contributo di costruzione.

8. Nel caso in cui i lavori assentiti con permesso di costruire non vengano ultimati nel periodo di validità del medesimo deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire per le opere ancora da realizzare. L'istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte di edificio non ultimata non comporta il pagamento del contributo, qualora completamente versato per il rilascio del precedente provvedimento e nel caso di completamento delle opere secondo il progetto approvato. In caso contrario e nel caso di intervenute modifiche nel sistema di calcolo del contributo, si determina il contributo ex-novo per la parte che rimane da realizzare (portando in detrazione le somme già versate).

9. Il rilascio di permessi di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione in misura doppia sulla base dei seguenti criteri:

- la quota di contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato con stima sintetica;
- la quota di contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione è determinata sulla base di quanto disposto dall'art. 6 del presente regolamento;

- nel caso in cui l'intervento eseguito comporti la traslazione di superfici e/o volumi rispetto a quanto autorizzato, l'importo dovuto sarà calcolato considerando al doppio le superfici e/o i volumi difformi, detraendo la parte di intervento non realizzata;
- qualora la sanatoria comprenda anche interventi che, se singolarmente considerati, identificano un intervento assoggettato al regime della D.I.A., limitatamente a tali interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 del DPR n° 380/01.

10. Le opere eseguite con denuncia di inizio attività che comportino interventi di ristrutturazione ovvero che determinino, per qualsivoglia ragione, un incremento di s.u.n., sono soggette alla corresponsione del contributo di costruzione; l'importo di detto contributo è determinato a cura del Comune (a seguito di presentazione di computo metrico estimativo a corredo dell'istanza redatto secondo quanto disposto dall'art. 13 del presente regolamento) e corrisposto dai privati in corso d'opera fermo restando l'obbligo dell'intera corresponsione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

CAPO III - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 15 - Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione e concessione della rateizzazione.

1. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
2. La comunicazione contiene la determinazione dettagliata degli importi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. La rateizzazione dei medesimi può essere accolta previa istanza dell'avente titolo, qualora trattasi di importi superiori a 2.000,00 Euro.
3. La rateizzazione potrà essere autorizzata solo previa prestazione di idonee garanzie per l'intero importo delle somme da rateizzare. La forma di garanzie (polizza di assicurazione o fidejussione bancaria, dovrà garantire il Comune anche sul pagamento delle sanzioni che verranno comminate ai sensi del successivo articolo 18 per eventuali ritardi nel pagamento).
4. Nel caso in cui la fidejussione di cui al precedente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere le clausole riportate nel precedente art. 12, comma 7.
5. Nel caso di concessa rateizzazione, su eventuali pagamenti in ritardo di ciascuna delle rate il Servizio tecnico del Comune applicherà le sanzioni previste nel successivo art. 17.

ART. 16 - Corresponsione del contributo di costruzione

1. La quota del contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire per intero, ovvero nella misura corrispondente alla prima rata.
2. La rateizzazione per gli oneri di urbanizzazione può essere autorizzata (subordinatamente a quanto precisato nel comma 2 del precedente articolo) al massimo in quattro rate semestrali di uguale importo, la prima con scadenza al ritiro del permesso di costruire, per le successive rate, la scadenza viene indicata dall'Ufficio, con la precisazione che l'intero importo dovrà in ogni caso essere versato entro la data di fine lavori.
3. La quota dello stesso contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione può, a scelta dell'interessato, essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire o prima della data di inizio dei lavori per intero ovvero nella misura corrispondente alla prima rata.

ART. 17 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione entro i termini stabiliti nel caso di rateizzazione, ovvero nel caso di corresponsione della quota commisurata al costo di costruzione successivamente al rilascio del permesso di costruire, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

ART. 18 - Rimborso di somme pagate

1. Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.
2. Nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, sempre a seguito di formale richiesta da parte dei privati, darà luogo al rimborso della quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata.
3. Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al permesso di costruire originario.
4. Su istanza dell'interessato eventuali somme previste in restituzione da parte del Comune possono essere devolute a favore di altro procedimento edilizio in corso.

CAPO IV - NORME FINALI

ART. 19 - Monetizzazione delle aree a parcheggio

1. Qualora sia possibile la monetizzazione delle aree a parcheggio, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dalle norme in vigore, la quantificazione dell'importo da corrispondersi al Comune verrà determinata dalla Giunta Comunale, su proposta del competente Ufficio del Comune, e comunicata, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.

2. La corresponsione al Comune dell'importo determinato come al comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.

ART. 20 - Fase transitoria di applicazione

1. Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore 30 (trenta) giorni dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.

2. Il presente regolamento non si applica ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività per le quali, alla data di entrata in vigore del medesimo, i titolari abbiano già provveduto al versamento di tutti o di parte dei contributi di costruzione dovuti.

SOMMARIO

CAPO I - GENERALITA'	2
Art. 1 - Oggetto del regolamento	2
Art. 2 - Definizioni e riferimenti normativi	2
Art. 3 - Campo di applicazione	3
Art. 4 - Riferimenti temporali per la determinazione del contributo	4
Art. 5 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione	4
Art. 6 - Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione	4
CAPO II - CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	6
Art. 7 - Oneri di urbanizzazione	6
Art. 8 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione	6
Art. 9 - Coefficienti moltiplicativi	6
Art. 10 - Stima analitica degli oneri di urbanizzazione	6
Art. 11 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta	6
Art. 12 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e criteri generali per la definizione delle modalità di cessione delle aree per servizi	7
Art. 13 - Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione	9
Art. 14 - Criteri specifici di calcolo	9
CAPO III - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	13
Art. 15 - Comunicazione dell'importo del contributo di costruzione e concessione della rateizzazione	13
ART. 16 - Corresponsione del contributo di costruzione	13
ART. 17 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	13
ART. 18 - Rimborso di somme pagate	14
CAPO IV - NORME FINALI	15
ART. 19 - Monetizzazione delle aree a parcheggio	15
ART. 20 - Fase transitoria di applicazione	15