



COMUNE DI PADOVA

DISCIPLINARE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con delibera di C.C. n. 87 del 24 ottobre 2011

Modificato con delibera di C.C. n. 30 del 26/04/2018

INDICE

PARTE I - Disposizioni Generali

| | |
|--|---------|
| Art. 1 - Oggetto | pag. 5 |
| Art. 2 - Destinazioni d'uso | pag. 5 |
| Art. 3 - Destinazione d'uso residenziale | pag. 5 |
| Art. 4 - Destinazione produttiva | pag. 6 |
| Art. 5 - Destinazione d'uso terziaria | pag. 6 |
| Art. 6 - Destinazione d'uso agricola | pag. 7 |
| Art. 7 - Edifici misti | pag. 7 |
| Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso | pag. 7 |
| Art. 9 - Interventi edilizi – Definizioni | pag. 7 |
| Art. 10 - Esenzione dal contributo | pag. 8 |
| Art. 11 - Tipologia edilizia | pag. 8 |
| Art. 12 - Varianti in corso d'opera | pag. 8 |
| Art. 13 - Criteri di misurazione – Tolleranze | pag. 9 |
| Art. 14 - Mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire | pag. 9 |
| Art. 15 - Modalità di versamento del contributo di costruzione | pag. 10 |

PARTE II - Contributo di urbanizzazione

| | |
|---|---------|
| Art. 16 - Opere di urbanizzazione | pag. 12 |
| Art. 17 - Norme generali | pag. 12 |
| Art. 18 - Edilizia residenziale | pag. 12 |
| Art. 19 - Edilizia produttiva e agricola | pag. 13 |
| Art. 20 - Edilizia terziaria turistico /ricettiva | pag. 13 |
| Art. 21 - Edilizia terziaria commerciale e direzionale | pag. 14 |
| Art. 22 - Scomputi | pag. 14 |
| Art. 23 - Oneri di urbanizzazione nei piani attuativi | pag. 15 |
| Art. 24 - Oneri di urbanizzazione nei Peep e nelle lottizzazioni comunali | pag. 15 |

PARTE III - Contributo sul costo di costruzione

| | |
|---|---------|
| Art. 25 - Norme generali | pag. 17 |
| Art. 26 - Edilizia residenziale | pag. 17 |
| Art. 27 - Edilizia terziaria (turistico/ ricettiva, commerciale, direzionale) | pag. 18 |
| Art. 28 - Disposizioni finali | pag. 19 |

| | |
|---------------------------|---------|
| PARTE IV - Tabelle | pag. 20 |
|---------------------------|---------|

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1 - Il presente disciplinare, adottato nell'ambito delle facoltà previste dall'art. 84 della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61, 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 D.I.A. alternative al permesso di costruire e dovrà essere autoliquidato dal richiedente all'atto di presentazione della D.I.A..

3 - Le definizioni e classificazioni contenute nel presente disciplinare sono formulate esclusivamente ai fini dell'applicazione del contributo previsto dalle leggi citate.

Art. 2 - Destinazioni d'uso

1 - Le destinazioni d'uso degli edifici sono:

- residenziale;
- produttiva;
- terziaria;
- agricola.

2 - Le pertinenze e i locali annessi si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

Art. 3 - Destinazione d'uso residenziale

1 - Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone.

Rientrano inoltre nell'edilizia residenziale oltre alle abitazioni civili:

- a) gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
- b) le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
- c) gli alloggi collettivi come conventi, collegi, ecc.;
- d) i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.

2 - Ai soli fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione sono equiparate all'edilizia residenziale le parti di edifici misti utilizzate per attività terziarie, commerciali o direzionali qualora la superficie netta degli ambienti e relativi accessori in cui si svolgono queste attività non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

Art. 4 - Destinazione produttiva

La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive classificati come tali dalla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, compresi gli edifici e locali accessori, fatto salvo quanto detto all'art. 3 lettera a).

La destinazione d'uso produttiva si articola in industriale e artigianale.

Art. 5 - Destinazione d'uso terziaria

La destinazione d'uso terziaria è inerente ad edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche di servizio.

La destinazione d'uso terziaria si articola in:

a) Commerciale:

comprende il commercio al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli uffici e i servizi relativi, in genere le attività del settore terziario private, con esclusione di quelle ricomprese nella destinazione direzionale. Comprende inoltre: le attività di artigianato di servizio e/o artistico; le attività culturali, artistiche, sociali, assistenziali; i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi; gli spazi anche scoperti destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti; i parcheggi e/o autorimesse a rotazione aperti al pubblico. Non rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività terziarie che in forma sussidiaria perseguono finalità di pubblico interesse, ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, quali a titolo esplicativo: cliniche e case di cura, scuole, ambulatori e laboratori di analisi, impianti sportivi, attività culturali, sociali, assistenziali, ecc.

b) Direzionale:

inerente alle sedi, succursali o filiali di società, enti o istituti, agli uffici pubblici con esclusione, per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi. Restano comunque esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali.

c) Ricettiva:

inerente, con riferimento alla definizione della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", ad alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite. L'esercizio di attività ricettive in edifici esistenti aventi destinazione d'uso residenziale o rurale, qualora non funzionale alla conduzione del fondo, è

compatibile con qualsiasi zona del P.R.G., ad esclusione delle aree a servizi, pubblici o di interesse pubblico, dove la compatibilità deve essere verificata in rapporto alle prescrizioni specifiche delle N.T.A..

Art. 6 - Destinazione d'uso agricola

La destinazione agricola comprende le costruzioni, gli impianti e le pertinenze destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo.

Art. 7 - Edifici misti

1 - Fatto salvo quanto detto all'art. 3 lettera d), 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. 8 - 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 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. Per gli interventi di ristrutturazione comportanti modifiche della destinazione d'uso si applica il maggior importo tra quello risultante dal calcolo inerente la ristrutturazione e quello inerente il cambio d'uso.

3 - Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza ulteriori opere, delle costruzioni realizzate in zona rurale con permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a) del D.P.R.380/2001 e delle costruzioni relative ad impianti non destinati alla residenza di cui all'art. 19 stesso D.P.R., effettuato entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori, è dovuto il contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso utilizzando la tariffa vigente al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 9 - Interventi edilizi - Definizioni

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o riguardanti l'edilizia esistente valgono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e del Regolamento Edilizio.

Art. 10 - Esenzione dal contributo

1 - Le ipotesi di esenzione dal pagamento del contributo di costruzione rappresentano un'eccezione alla regola generale dell'onerosità del permesso di costruire, stabilita dall'art. 16 – comma 1 - del D.P.R. 380/2001 e costituiscono casi tassativi, che si applicano solo qualora siano espressamente previsti in specifiche disposizioni di legge.

In particolare, il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi attuabili mediante SCIA;
- b) nei casi stabiliti dall'art.17 comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- c) negli altri casi espressamente previsti da leggi speciali.

2 - I volumi e gli spazi destinati a parcheggio sono computati ai fini della determinazione del contributo di costruzione soltanto per la quota eccedente quella richiesta obbligatoriamente per legge.

Art. 11 - Tipologia edilizia

Per l'edilizia residenziale si distinguono le seguenti tipologie:

- a) edificio unifamiliare: edificio destinato all'uso di un nucleo familiare. La presenza di parti destinate ad uso diverso dal residenziale non esclude la caratteristica di edificio unifamiliare;
- b) edificio a schiera: edificio costituito da una pluralità di abitazioni unifamiliari accostate fra loro, realizzate secondo una progettazione unitaria, ciascuna insistente su un'area di sua esclusiva pertinenza;
- c) edificio in linea: edificio dotato di più scale, ciascuna a servizio di un diverso gruppo di unità immobiliari. Ai fini di cui alla tabella A4 della Legge Regionale n.61/85 è equiparato agli edifici a blocco;
- d) edifici a blocco: tutti gli edifici non compresi nelle categorie precedenti. Ai fini di cui alle tabelle B1 e B2 della Legge Regionale n.61/85 sono equiparati agli edifici in linea tranne che si tratti di edifici a torre;
- e) edificio a torre: edificio a blocco di altezza non inferiore a m. 20, caratterizzato dalla prevalenza della dimensione verticale su quella orizzontale.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

1 - Si definiscono varianti in corso d'opera le varianti a progetti per i quali sia stato rilasciato un permesso di costruire ancora valido ed efficace e non sia stata ancora attestata l'agibilità.

2 - Le varianti in corso d'opera comportano il ricalcolo del contributo riferito al nuovo assetto progettuale. Le varianti determinano, inoltre, la corresponsione di maggior contributo anche nel caso di maggior costo dell'opera quando esso sia stato definito mediante computo metrico estimativo. Dal contributo così determinato è detratto l'importo già versato.

Fanno eccezione le varianti di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e i casi rientranti nei punti 2 e 3 del successivo articolo 13, che non comportano il ricalcolo del contributo.

Art. 13 - Criteri di misurazione - Tolleranze

1 - La superficie utile abitabile (SU) viene calcolata secondo i criteri stabiliti dalle leggi vigenti ossia al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. Se detta superficie non viene indicata analiticamente nel progetto potrà essere calcolata d'ufficio riducendo del 10% la superficie al lordo dei muri perimetrali.

2 - Le superfici utili (di pavimento o di calpestio) si considerano invariate quando restano invariate le corrispondenti superfici lorde.

3 - In tutti i casi in cui si fa riferimento alla variazione di volumi o di superfici è considerata irrilevante la variazione contenuta entro il limite del 2% e pertanto in questi casi le superfici o i volumi sono considerati immutati.

4 - la superficie complessiva (SC) per le destinazioni residenziale e turistico- ricettiva è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% del totale delle superfici destinate a servizi od accessori (SNR).

5 - Sono considerate per servizi ed accessori le superfici destinate a:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e locali in genere a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse collettive o singole;
- androni di ingresso o porticati liberi (questi ultimi sono esclusi dal computo del volume se vincolati ad uso pubblico);
- logge e balconi;

6 - Il volume commisurato alla superficie complessiva (SC) si calcola considerando l'altezza lorda del vano (altezza utile + spessore del solaio).

Art. 14 - Mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire

1 - In caso di mancato utilizzo del permesso di costruire il contributo versato è devoluto ad altro permesso o restituito, su richiesta dell'interessato.

2 - In caso di rinnovo del permesso di costruire il contributo già versato è scomputato dal nuovo importo.

3 - Se l'intervento edilizio non è completato entro il termine di validità del permesso di costruire, si possono configurare le seguenti situazioni:

a) i lavori di completamento sono assimilabili ad opere di manutenzione ordinaria (art.3 lett. a) del D.P.R. 380/2001) : non vi è necessità di rilasciare alcun

provvedimento autorizzativo. Il pagamento deve essere effettuato entro i termini di validità e con le modalità stabilite nel permesso originario;

- b) in caso di nuova costruzione è stato raggiunto l'ingombro volumetrico e/o la superficie autorizzata e in caso di edilizia esistente sono stati realizzati gli interventi sulle strutture principali e pertanto i lavori di completamento consistono in opere che non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso, il numero delle unità immobiliari: si ricorre al titolo edilizio di volta in volta previsto (permesso gratuito, SCIA, comunicazione di attività edilizia libera, ecc.). Il contributo deve essere assolto entro i termini e con le modalità stabilite nel permesso di costruire originario, salvo eventuali conguagli in caso di aumento del costo delle opere determinato da computo metrico estimativo aggiornato;
- c) i lavori di completamento comportano la realizzazione di volumi e di superfici: si ricorre al titolo previsto (permesso di costruire o dia alternativa). Il contributo relativo ai volumi e alle superfici già realizzati deve essere corrisposto con riferimento ai termini del permesso di costruire originario e viene effettuato il ricalcolo del contributo per la parte non eseguita.

Art. 15 - Modalità di versamento del contributo di costruzione

1 - All'atto del ritiro del permesso di costruire il titolare deve versare al Comune il contributo di costruzione.

2 - L'importo del contributo di costruzione viene comunicato all'interessato mediante notifica.

3 - L'importo del contributo di costruzione, nel caso in cui risulti complessivamente superiore a Euro 3.000, può essere rateizzato.

Il contributo di urbanizzazione può essere rateizzato in quattro rate semestrali delle quali la prima da versare all'atto del ritiro del permesso di costruire e le altre tre da versare rispettivamente entro sei, dodici e diciotto mesi dalla suddetta data.

Il contributo sul costo di costruzione può essere rateizzato in due rate: la prima, pari al 30% dell'importo, va versata entro sei mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire; la seconda rata, pari al rimanente 70%, va versata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori o, in mancanza di tale comunicazione, dalla data di presentazione della domanda di agibilità generale.

4 - Il contributo deve essere versato, per la parte realizzata, anche nel caso in cui alla data di scadenza del permesso di costruire i lavori non siano ultimati, secondo quanto previsto al precedente art. 14.

5 - L'intero contributo va, comunque, saldato entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori indipendentemente dalle date di scadenza delle rate rimaste.

6 - Per l'importo rateizzato il titolare è tenuto a prestare garanzia mediante deposito, al momento del ritiro del permesso, di fideiussione o polizza fideiussoria.

La fideiussione deve garantire l'importo di oneri ancora da versare più le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 fino al massimo del 40%.

7 - In caso di ritardato versamento delle singole rate si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R. 380/2001.

8 - Il contributo per lo smaltimento dei rifiuti va corrisposto interamente all'atto del ritiro del permesso.

9 - In caso di presentazione della D.I.A. valgono le stesse modalità previste per il permesso di costruire e le scadenze vanno riferite alla data di presentazione della D.I.A. medesima.

PARTE II - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

Art. 16 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria: strade a servizio dell'abitato, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

Art. 17 - Norme generali

1 - Il contributo si applica nella misura intera nei casi di nuova costruzione e di ricostruzione con diversa volumetria e sagoma. Nei casi di ampliamento si applica relativamente alla parte ampliata.

2 - La sopraelevazione di edifici o impianti a destinazione d'uso produttiva o terziaria - salvo che per l'attività turistico-ricettiva - che non comporti aumento della superficie di pavimento non dà luogo ad applicazione del contributo.

3 - In applicazione dell'art. 17, comma 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 (edifici unifamiliari) se l'intervento di ampliamento è inferiore al 20% del volume originario o esistente alla data del 28/1/1977 non si applica il contributo.

4 - Per gli interventi di ristrutturazione e per gli ampliamenti che non comportino aumento della superficie utile di calpestio il contributo applicato è pari al 20% di quello dovuto per la nuova costruzione. Si considera ristrutturazione anche l'intervento su edificio residenziale o turistico/ricettivo che dia luogo ad un aumento di superficie di calpestio senza aumentare il volume lordo esistente.

Art. 18 - Edilizia residenziale

1 - Il contributo di urbanizzazione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è commisurato al volume pertinente alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro cubo secondo le tariffe della Tabella 1.

2 - Per gli interventi di ristrutturazione che non comportino né aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione d'uso, se il titolare del

permesso di costruire si impegna (mediante atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto a favore del Comune) a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune, il contributo di urbanizzazione è applicato in misura pari a 1/10 di quello dovuto.

3 - Per le opere da eseguire da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione il contributo dovuto ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) è ridotto del 25%. Tale riduzione è subordinata alle condizioni previste dall'art. 9 della Legge n. 94/82 ed alla stipulazione con il Comune di una convenzione, come previsto dall'art. 84 della Legge Regionale n. 61/85.

Art. 19 - Edilizia produttiva e agricola

1 - Il contributo previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (urbanizzazione, smaltimento rifiuti) è commisurato alla superficie utile di calpestio (SU) di tutti i piani, compresi quelli interrati ed è determinata in Euro per metro quadro secondo le tariffe delle Tabelle 2, 3 e 4.

2 - La superficie di pavimento si calcola come indicato all'art. 13 punto 1, computando anche quella coperta da impianti fissi o da macchine.

3 - Per gli impianti posti all'esterno degli edifici si considera superficie di pavimento l'area risultante dalla proiezione al suolo degli impianti.

4 - Gli allacciamenti delle costruzioni o impianti alle reti dei servizi, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti gassosi e le opere necessarie per la sistemazione dei luoghi devono in ogni caso essere eseguite direttamente dalla ditta titolare del permesso.

5 - Per gli interventi di modifica o ristrutturazione di edifici produttivi esistenti (industriali o artigianali) è dovuto contributo soltanto se detti interventi comportano modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio e soltanto per la parte modificata o ampliata.

Art. 20 - Edilizia terziaria turistico/ricettiva

1 - Il contributo di urbanizzazione (previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001) è commisurato al volume pertinente alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro cubo secondo le tariffe di cui alla Tabella 5.

2 - Negli insediamenti turistici complementari, così come definiti dalla L.R. 4/11/2002 n. 33, la superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo è computata al netto degli spazi per strade interne.

Art. 21 - Edilizia terziaria commerciale e direzionale

1 - Il contributo di urbanizzazione è commisurato alla superficie utile di calpestio (SU) ed è determinato in Euro per metro quadro, secondo le tariffe di cui alla Tabella 6. Negli impianti di distribuzione carburanti si considera superficie utile anche quella coperta da pensiline o tettoie.

2 - Il contributo si applica anche alla superficie dei locali parzialmente o totalmente sotto il piano di campagna.

Art. 22 - Scomputi

1 - Le demolizioni totali o parziali, anche se volte a consentire nuove costruzioni, non danno diritto a rimborsi o scomputi sul contributo di urbanizzazione.

2 - Nel caso di rilascio di permessi di costruire in diretta attuazione del P.R.G., il titolare del permesso può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente necessarie all'urbanizzazione del lotto con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Dette opere e le relative aree devono essere cedute al Comune.

Il valore delle opere e il valore delle aree, determinati secondo i criteri stabiliti dai settori comunali rispettivamente competenti, viene scomputato da quanto dovuto dal titolare del permesso di costruire per oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo è approvato con decisione del dirigente e viene applicato all'atto del rilascio della concessione edilizia previa sottoscrizione di atto d'obbligo e presentazione di polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

3 - Nel caso in cui l'importo delle opere e delle aree risulti inferiore al corrispondente contributo di urbanizzazione, la differenza va versata con le modalità previste dal presente disciplinare. In caso contrario non si dà luogo a conguaglio a favore del titolare del permesso.

4 - Se l'esecuzione delle opere è richiesta dal Comune in quanto la loro realizzazione è prevista dal P.R.G. (e non si tratti di opere strettamente necessarie all'urbanizzazione del lotto) il maggior onere rispetto al dovuto è rimborsato al titolare del permesso di costruire.

4 bis - Su motivata valutazione del Comune, ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3 della L. R. 11/2004, si può procedere alla monetizzazione, secondo le tariffe contenute nelle tabelle allegate al presente disciplinare, delle dotazioni di aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente richieste per gli interventi effettuati ai sensi della L. R. 14/09, come modificata dalla L. R. 32/2013, nei casi in cui tali dotazioni risultino non ricavabili o ricavabili solo parzialmente, ovvero presentino dimensioni ridotte e/o scarsamente funzionali.

4 ter - Gli interventi edilizi effettuati dagli enti del Terzo settore, ai sensi della L. R. 14/09, come modificata dalla L. R. 32/2013, sui locali destinati a loro sede o in cui si

svolgono le relative attività istituzionali, sono soggetti alla riduzione della quota del contributo di costruzione in misura pari al 50%.

4 quater - Le disposizioni di cui al comma 4 bis e 4 ter si applicano esclusivamente agli interventi effettuati ai sensi della L. R. 14/09, come modificata dalla L. R. 32/2013 e si riferiscono al periodo di applicazione della predetta normativa.

5 - Non sono di norma effettuati scomputi dopo l'avvenuto rilascio del permesso di costruire, salvi i casi in cui gli stessi siano richiesti o espressamente autorizzati dai competenti Settori comunali.

6 - Nel comprensorio del Consorzio per la zona industriale ed il Porto fluviale, per gli interventi la cui domanda di permesso di costruire sia presentata entro 20 anni dal primo acquisto dei lotti cui si riferiscono, si riconoscono i seguenti scomputi:

- l'intero onere di urbanizzazione primaria;
- se il concessionario si impegna, d'intesa con il Consorzio, a provvedere per proprio conto allo smaltimento dei rifiuti solidi ha diritto allo scomputo integrale degli oneri per lo smaltimento dei rifiuti solidi della Tabella 4;

Detti scomputi si applicano anche ai concessionari che sono subentrati a precedenti assegnatari a condizione che il Consorzio attesti che il contributo dovuto al Consorzio è stato considerato corrispettivo delle opere di urbanizzazione e che pertanto va scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 23 - Oneri di urbanizzazione nei piani attuativi

Per interventi in esecuzione di strumenti urbanistici attuativi si applica la deliberazione di C.C. n. 107 del 29.7.2002 e successive modifiche.

Art. 24 - Oneri di urbanizzazione nei Peep e nelle lottizzazioni comunali.

1 - Prezzo dell'area.

All'atto della stipulazione della convenzione per la cessione del diritto di proprietà di un lotto in area PEEP o per la costituzione su di esso del diritto di superficie, l'acquirente o superficiario è tenuto a versare solo il prezzo dell'area calcolato in base ai costi d'acquisizione delle aree inserite nel nucleo. Il corrispettivo ha carattere provvisorio ed è soggetto a conguaglio, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 una volta approvato il Piano Economico Consuntivo del nucleo Peep. Il pagamento dei conguagli, anche provvisori, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine le somme saranno produttive d'interessi legali.

Nella convenzione deve essere precisato se il soggetto acquirente o superficiario attuatore del nucleo, singolarmente o tramite apposita associazione temporanea d'impresa (ATI) di cui faccia parte, procede a realizzare in proprio le opere d'urbanizzazione primaria previo apposito accordo da stipularsi con il

competente settore del Comune. Nel caso in cui il soggetto attuatore del nucleo non effettui in proprio le opere d'urbanizzazione primaria, nella convenzione deve essere inserito l'obbligo di corrispondere il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria di cui al successivo punto due. Sempre nella convenzione deve essere precisato che è a carico del soggetto attuatore del nucleo il versamento del contributo d'urbanizzazione secondaria di cui al successivo punto tre; in alternativa potrà essere concordato tra le parti contraenti della convenzione uno scomputo, anche parziale, del contributo d'urbanizzazione secondaria in considerazione della qualità del progetto che si va a realizzare e degli oneri assunti dal soggetto attuatore del nucleo in termini d'opere e/o servizio per il Quartiere o la Città.

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria.

All'atto del rilascio del permesso di costruire, il titolare, nel caso non abbia provveduto direttamente in proprio, dovrà versare il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria, calcolato dagli Uffici competenti, ai sensi dell'art.35 della L.865/71, secondo apposita tabella da determinarsi in sede di approvazione del piano di dettaglio del Nucleo, sulla base della cubatura realizzabile.

3 - Oneri d'urbanizzazione secondaria.

All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà versare il contributo d'urbanizzazione secondaria determinato in base alle tabelle in vigore e calcolato sulla cubatura effettivamente indicata in progetto salva l'eventuale previsione contenuta in convenzione ai sensi del punto uno.

4 - Esecuzione delle opere d'urbanizzazione da parte del concessionario.

Nel caso in cui nella convenzione di cui al punto 1 sia prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore del nucleo, dovrà essere prodotta una polizza fideiussoria a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di importo pari a quello dei lavori da eseguire che potrà essere ridotta ad ogni stato di avanzamento lavori e che sarà svincolata ad avvenuto collaudo e cessione delle opere.

PARTE III - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 25 - Norme generali

1 - L'importo del contributo sul costo di costruzione è determinato prima del rilascio del permesso di costruire. Il costo di costruzione è commisurato alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro quadro secondo una tariffa annualmente aggiornata. Il contributo è calcolato in quota percentuale del costo di costruzione e non può mai essere inferiore al 5% dello stesso.

2 - In applicazione dell'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 la Giunta Comunale aggiorna annualmente la tariffa per il calcolo del costo di costruzione. Tale aggiornamento è effettuato sulla base della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat. La tariffa aggiornata viene applicata dalla data di esecutività del provvedimento della Giunta Comunale.

3 - In applicazione dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione è concessa nei seguenti casi:

- a) quando il titolare del permesso stipuli convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna per la durata di 20 anni a vendere gli alloggi ad un prezzo non superiore a quello calcolato dal Comune con i criteri della L.R. 61/85 ed a praticare canoni di locazione nei limiti determinati dalla convenzione o atto d'obbligo.
- b) quando il titolare del permesso che costruisca o ristrutturi per realizzare la propria prima abitazione sia in possesso dei requisiti previsti dall'art. 84 comma 3 della L.R.61/85 e stipuli atto d'obbligo unilaterale con cui si impegna per almeno 7 anni a non cedere la proprietà dell'immobile.
- c) nell'ambito delle aree Peep:
 - quando il titolare del permesso sia una cooperativa convenzionata a seguito di cessione di area o in diritto di superficie in quanto la relativa convenzione è equiparata a quella prevista dall'art. 87 della L.R. 61/85.
 - quando il titolare del permesso sia un ATER e soltanto per gli interventi residenziali convenzionati. Il contributo andrà invece versato per l'eventuale quota a destinazione commerciale.

Art. 26 - Edilizia residenziale

1 - La quota percentuale di costo di costruzione da applicare viene determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni edilizie, della loro destinazione e ubicazione come disposto dalla Legge n. 94/82 e dall'art. 83 della L.R. n. 61/85, e non deve essere inferiore al 5% né superiore al 20% (vedi Tabella 7).

2 - Per interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in base a computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente al progetto edilizio. Esso

va redatto sulla base dei prezzi delle opere edili del bollettino informativo della Camera di Commercio (ultima edizione).

In ogni caso il costo di costruzione così calcolato non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 e pertanto si applica d'ufficio quest'ultimo nei casi in cui l'intervento risulti superiore ad esso o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

Al momento dell'ultimazione lavori e comunque prima della presentazione della domanda di agibilità va presentato computo metrico a consuntivo. Nel caso in cui l'intervento sia stato effettuato con materiali o modalità che abbiano comportato un maggior costo di costruzione, il titolare del permesso è tenuto al pagamento del maggior contributo.

3 - Nel caso di edifici unifamiliari qualora l'intervento di ampliamento sia superiore al 20% il contributo si calcola sul solo ampliamento. Se dai dati progettuali presentati non è individuata la classe dell'edificio si applicherà il costo unitario riferito alla massima classe.

Art. 27 - Edilizia terziaria (turistico/ricettiva, commerciale, direzionale)

1 - Per le nuove costruzioni il contributo è applicato sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire. Per gli impianti o costruzioni destinati ad attività turistica il costo così calcolato non può superare quello determinato con i criteri di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001.

2 - la sopraelevazione di edifici dà luogo all'applicazione del contributo sul costo di costruzione anche nel caso che non comporti aumento di superficie di pavimento.

3 - per gli interventi sull'esistente il contributo è applicato sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire. In ogni caso il costo così calcolato non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 e quindi si applica d'ufficio quest'ultimo nel caso in cui risulti superiore o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

A fine lavori è necessario presentare computo metrico a consuntivo. Nel caso in cui la realizzazione dell'edificio abbia comportato un maggior costo di costruzione il titolare del permesso è tenuto al pagamento del maggior contributo.

4 - La quota percentuale del costo di costruzione da applicare è pari al 10%.

Art. 28 - Disposizioni finali

Le tabelle allegate al presente provvedimento saranno aggiornate periodicamente sulla base di intervenute modifiche apportate dalla legislazione regionale o statale.

PARTE IV - TABELLE

INDICI DI DENSITÀ FONDIARIA E ZONE OMOGENEE

Il parametro della densità fondiaria si riferisce non a quella dello specifico intervento, bensì a quella corrispondente all'indice edificabile della zona di P.R.G. in cui ricade l'intervento stesso.

| Zone di PRG | Indici di densità fondiaria | Zona omogenea |
|---|-----------------------------|---------------|
| Zona del Centro Storico (art.41 ss delle N.T.A. del P.R.G.) | d.f. > 3 | A |
| Zone di Tutela delle Unità Insediative di interesse storico, architettonico e ambientale nel territorio esterno al Centro Storico (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.); | 1 < d.f.< 3 | A |
| Zona Residenziale di completamento 1 (art.12 delle N.T.A. del P.R.G) | d.f. > 3 | B |
| Zona Residenziale di completamento 2 (art.13 delle N.T.A. del P.R.G) | d.f. > 3 | B |
| Zona Residenziale di completamento 3 (art.14 delle N.T.A. del P.R.G) | d.f. > 3 | B |
| Zona Residenziale di completamento 4 (art.15 delle N.T.A. del P.R.G) | 1 < d.f.< 3 | B |
| Zona di Perequazione urbana (art.16 delle N.T.A. del P.R.G) | d.f.< 1 | B |
| Zona Residenziale di conservazione 5 (art.17 delle N.T.A. del P.R.G) | d.f.> 3 | B |
| Zona di Trasformazione integrata (art.17 bis delle N.T.A. del P.R.G) | 1 < d.f.< 3 | C |
| Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto (art.23 delle N.T.A. del P.R.G.); | 1 < d.f.< 3 | B |
| Zona insediativa periurbana (art.19 bis delle N.T.A. del P.R.G.); | 1 < d.f.< 3 | B |
| Zona direzionale (1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11) (art.19 delle N.T.A. del P.R.G.); | d.f. > 3 | B |
| Zone residenziali di espansione e di perequazione integrata e ambientale (art.15, primo comma e art.16 delle N.T.A. del P.R.G.); | d.f. < 1 | C |

| | | |
|---|-------------|---|
| Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (art.18 bis delle N.T.A. del P.R.G.) | d.f.> 3 | C |
| Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica (art.18 delle N.T.A. del P.R.G.) | 1 < d.f.< 3 | C |
| Zona Industriale (art.21 delle N.T.A. del P.R.G.); | d.f.> 3 | D |
| Zona Polifunzionale di Trasformazione (art.22 delle N.T.A. del P.R.G.); | d.f.> 3 | D |
| Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale e per le attività di rottamazione (art.22 bis delle N.T.A. del P.R.G.), | d.f.> 3 | D |
| Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale di Trasformazione (art.22 ter delle N.T.A. del P.R.G.), | d.f.> 3 | D |
| Zona Agricola (art.20 delle N.T.A. del P.R.G.); | d.f.< 1 | E |

Per l'edificazione di cui all'art. 8 c) delle N.T.A. del P.R.G. (100 mc per singola unità abitativa esistente) in tutte le aree di P.R.G. senza indice di fabbricazione si applica il parametro di cui alle Zone Omogenee "C" con densità fondiaria $1 < d.f. < 3$.

Le zone omogenee sono definite come stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.544 del 17.3.1986. Restano esclusi da tale definizione:

- i corsi d'acqua.
- la rete stradale prevista dal piano regolatore inclusa nella grafica delle zone territoriali omogenee.
- le aree per impianti ferroviari come definite nel Piano Regolatore Generale.

TABELLA 1 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| zona territoriale omogenea | densità fondiaria d.f. - mc/mq | contributo di urbanizzazione €/mc | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------|------------|-------|--------|-------|
| | | primaria | | secondaria | | totale | |
| | | + 30% | | + 30% | | + 30% | |
| | d.f.<1 | 7,80 | 10,10 | 5,40 | 7,10 | 13,20 | 17,20 |
| A | l= d.f.<3 | 3,80 | 4,90 | 5,40 | 7,10 | 9,20 | 12,00 |
| | d.f.=3 | 2,60 | 3,40 | 5,40 | 7,10 | 8,00 | 10,50 |
| | | | | | | | |
| | d.f.<1 | 9,30 | 12,10 | 6,50 | 8,50 | 15,80 | 20,60 |
| B | l= d.f.<3 | 4,40 | 5,70 | 6,50 | 8,50 | 10,90 | 14,20 |
| | d.f.=3 | 3,10 | 4,00 | 6,50 | 8,50 | 9,60 | 12,50 |
| | | | | | | | |
| | d.f.<1 | 17,10 | 22,30 | 11,80 | 15,30 | 28,90 | 37,60 |
| C-D-E-F | l= d.f.<3 | 8,10 | 10,60 | 11,80 | 15,30 | 19,90 | 25,90 |
| | d.f.=3 | 5,70 | 7,40 | 11,80 | 15,30 | 17,50 | 22,70 |

Correttivi da applicare ai valori della tabella:

- | | |
|---|------------------------------------|
| a) Zone omogenee A- B - C : | il contributo va aumentato del 30% |
| b) Zone P.e.e.p. | nessun aumento |
| c) Piani realizzati su aree di proprietà del Comune | nessun aumento |
| d) Quando il concessionario si convenzioni ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 | nessun aumento |
| e) Interventi di ristrutturazione | nessun aumento |
| f) Edilizia da eseguirsi da parte dell'ATER | riduzione del 40% |
| g) Prima abitazione realizzata con i requisiti di cui all'art. 84 della L.R.61/85 da persona fisica che stipuli con il Comune la convenzione di cui al primo comma dell'art 87 della L.R. 61/85 | riduzione del 25% |

NOTE

Per la Zona Omogenea D valgono i parametri della Zona Omogenea C con indice d.f. =3.

TABELLA 2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

| Zona omogenea | Oneri di urbanizzazione €/mq. | | |
|---------------|-------------------------------|------------|--------|
| | primaria | secondaria | totale |
| A | 16,90 | 13,60 | 30,50 |
| B - C | 14,30 | 11,40 | 25,70 |
| D | 13,00 | 10,40 | 23,40 |
| E | 13,00 | 10,40 | 23,40 |
| F | 14,30 | 11,40 | 25,70 |

Note alla tabella 2:

- a) Il costo è al netto delle spese per gli allacciamenti, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione e la sistemazione dei luoghi calcolati con le tariffe di cui alla Tabella 5.
- b) Per l'attività industriale ricadente in zona omogenea F si applicano i parametri della zona C.

TABELLA 3 - ATTIVITÀ AGRICOLA

| Zona omogenea | Oneri di urbanizzazione € / mq. | | |
|---------------|---------------------------------|------------|--------|
| | primaria | secondaria | totale |
| | | | |
| A | 13,60 | 1,60 | 15,20 |
| | | | |
| B - C - D | 11,40 | 1,40 | 12,80 |
| | | | |
| E - F | 10,40 | 1,30 | 11,70 |

Note alla tabella 3:

- a) Interventi richiesti da imprenditore agricolo a titolo principale, in funzione della conduzione del fondo: esente da contributo
- b) Gli annessi rustici pagano il contributo secondo le tariffe predette anche se incorporati in costruzioni con destinazione d'uso residenziale.
- c) Il costo è al netto delle spese per gli allacciamenti, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione e la sistemazione dei luoghi, calcolati con le tariffe di cui alla tabella 4.
- d) Per l'attività agricola ricadente in zona omogenea F si applicano i parametri della zona E.

TABELLA 4 - SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI (€ / mq.)

| Destinazione d'uso | rifiuti solidi | rifiuti liquidi | totale |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| Industriale | 1,80 | 1,80 | 3,60 |
| | | | |
| Artigianale | 1,00 | 1,00 | 2,00 |

TABELLA 5 - ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVA

| Zona territoriale omogenea | Densità fondiaria mc/mq | Oneri di urbanizzazione € / mc | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| | | primaria | secondaria | totale |
| | d.f.<1,5 | 14,50 | 10,40 | 24,90 |
| A | 1,5 = d.f.< 3 | 8,30 | 10,40 | 18,70 |
| | d.f. = 3 | 5,20 | 10,40 | 15,60 |
| | | | | |
| | d.f.<1,5 | 13,20 | 9,60 | 22,80 |
| B - F | 1,5= d.f.< 3 | 7,50 | 9,60 | 17,10 |
| | d.f. = 3 | 4,70 | 9,60 | 14,30 |
| | | | | |
| | d.f.<1,5 | 15,70 | 11,30 | 27,00 |
| C - D | 1,5= d.f.< 3 | 8,70 | 11,30 | 20,00 |
| | d.f. = 3 | 5,50 | 11,30 | 16,80 |
| | | | | |
| | d.f.<1,5 | 9,60 | 7,00 | 16,60 |
| E (*) | 1,5= d.f.< 3 | 5,40 | 7,00 | 12,40 |
| | d.f. = 3 | 3,40 | 7,00 | 10,40 |

(*) Per le sole attività di agriturismo ai sensi di legge.

TABELLA 6 - ATTIVITÀ COMMERCIALE E DIREZIONALE

| Zona omogenea | Densità fondiaria mc/mq. | Oneri di urbanizzazione € / mq. | | | | | |
|---------------|--------------------------|---------------------------------|-------|------------|-------|--------|--------|
| | | primaria | | secondaria | | totale | |
| | | +30% | | +30% | | +30% | |
| | d.f. < 1,5 | 63,70 | 82,80 | 26,30 | 34,20 | 90,00 | 117,00 |
| A | 1,5 = d.f. < 3 | 38,80 | 50,50 | 26,30 | 34,20 | 65,10 | 84,70 |
| | d.f. = 3 | 19,30 | 25,10 | 26,30 | 34,20 | 45,60 | 59,30 |
| | d.f. < 1,5 | 47,80 | 62,10 | 19,70 | 25,60 | 67,50 | 87,70 |
| B | 1,5 = d.f. < 3 | 29,00 | 37,80 | 19,70 | 25,60 | 48,70 | 63,40 |
| | d.f. = 3 | 14,50 | 18,90 | 19,70 | 25,60 | 34,20 | 44,50 |
| | d.f. < 1,5 | 51,80 | 67,40 | 21,50 | 27,90 | 73,30 | 95,30 |
| C - D - F | 1,5 = d.f. < 3 | 31,50 | 41,10 | 21,50 | 27,90 | 53,00 | 69,00 |
| | d.f. = 3 | 15,70 | 20,40 | 21,50 | 27,90 | 37,20 | 48,30 |
| | d.f. < 1,5 | 59,70 | 77,70 | 24,70 | 32,10 | 84,40 | 109,80 |
| E | 1,5 = d.f. < 3 | 36,30 | 47,20 | 24,70 | 32,10 | 61,00 | 79,30 |
| | d.f. = 3 | 18,20 | 23,70 | 24,70 | 32,10 | 42,90 | 55,80 |

In tutte le zone il contributo va aumentato del 30%.

TABELLA 7 - PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (*)

| caratteristiche dell'edificio | tipologia dell'edificio | | zona omogenea | | quota % a + b + c |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|------------|----------------------|
| | (a) | (b) | (c) | | |
| lusso | 2 | a blocco con più di due alloggi | 0,5 | A e B | 0,5 |
| medie | 1 | a schiera con più di due alloggi | 0,5 | C | 1 |
| economiche | 0,5 | fino a due alloggi | 1 | altre zone | 2 |

(*) La percentuale minima è pari al 5% ai sensi dell'articolo 16, comma 9 del D.P.R 380/2001; pertanto si applicherà d'ufficio tale percentuale minima. I valori tabellari sopra indicati si applicano prevalentemente ai fini del calcolo dell'incremento del costo base di cui alla Legge n. 94/82 e all'articolo 83 L.R. 61/85.