

ALLEGATO "B": MODALITÀ APPLICATIVE

In attuazione delle disposizioni generali contenute nella sezione II del capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quanto previsto al capo II del titolo V della legge 27/06/1985 n. 61 il contributo di costruzione viene disciplinato dal presente provvedimento.

1.0) Disposizioni Generali

Non sono soggette al contributo le opere per le quali non è previsto dalla vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, o che comunque non implicano alcun carico urbanistico quali ad esempio: semplici demolizioni, tombe o loculi cimiteriali, targhe professionali recinzioni e simili.

Il criterio di esenzione dal contributo è esteso altresì ai locali destinati a parcheggio pertinenziale di singole unità immobiliari, se realizzati ai sensi dell'art. 9 della L.122/89 qualora venga redatto il vincolo di pertinenza.

Il contributo sarà corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire, detta quota è rateizzabile in non più di quattro rate con scadenza semestrale, purché i titolari del permesso prestino al Comune opportune garanzie **secondo le modalità previste dall'art. 75 del D.L.vo 12/04/2006 n.163**. La prima rata deve comunque essere versata al momento del ritiro del permesso di costruire.

In caso di mancata o parziale realizzazione delle opere, su richiesta dell'interessato l'importo del contributo corrisposto in eccedenza rispetto alle opere eseguite potrà essere rimborsato, ad esclusione di ogni rivalutazione od interesse, o in alternativa devoluto ad altro intervento edilizio.

1.1) Ampliamento di edificio unifamiliare:

Un edificio residenziale unifamiliare esistente è riconosciuto tale in riferimento alla tipologia originaria del fabbricato desumibile dalla documentazione agli atti del Comune. Nel caso di edifici di epoca remota o dei quali non sono disponibili i progetti, la valutazione verrà fatta sulla situazione in essere alla data di presentazione della pratica, applicando l'esenzione per quegli edifici, anche se realizzati in aderenza ad altro fabbricato, dove le caratteristiche strutturali e funzionali siano tali da accogliere un solo nucleo familiare e purché siano di proprietà esclusiva da cielo a terra. Nel caso di edifici con destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale) non è riconosciuto il requisito di unifamiliarietà per la parte residenziale fatta eccezione per le abitazioni in zona agricola dove, per la porzione rurale se pur ricompresa nel medesimo fabbricato se ne riconosce una autonoma funzionalità.

L'esonero dal contributo riconosciuto per l'ampliamento fino al 20% di edifici unifamiliari, è riconosciuto anche se in seguito agli interventi o all'ampliamento, l'edificio perde la caratteristica di unifamiliarietà. L'esonero è invece escluso se l'intervento comporta destinazioni d'uso, anche parziali, diverse da quella residenziale.

Il limite del 20% previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/01, è calcolato in termini volumetrici prendendo a riferimento il volume esistente rilevante ai fini del calcolo del contributo. Nell'ipotesi di ampliamento che eccede detto limite il contributo deve essere corrisposto per la sola parte eccedente. I conteggi della consistenza sono effettuati in modo analitico (per differenza tra stato attuale e stato futuro), distintamente per il costo di costruzione (superficie) e per gli oneri di urbanizzazione (volume).

1.2) Usi particolari:

Si stabilisce ai fini del calcolo del contributo che:

- gli istituti di credito, assicurazioni e simili saranno inseriti nella categoria dell'uso direzionale.
- Le attività di estetica, barbiere e/o parrucchiere saranno inserite nella categoria dell'artigianato di servizio.
- gli ambulatori medici saranno inseriti nella categoria dell'uso direzionale.

1.3) Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista nei PP.UU.AA., sono a carico del soggetto attuatore degli stessi. Laddove non vengano realizzate opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto un importo pari al 50% degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria applicati alla capacità edificatoria dell'intero piano urbanistico attuativo.

Nei casi in cui l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avvenga a cura dell'amministrazione comunale, i proprietari delle aree comprese nel P.U.A. dovranno versare un importo pari ai costi reali delle opere di urbanizzazione primaria previste, valutate secondo stime analitiche, applicando i prezzi in vigore per i lavori pubblici e salvo conguaglio a consuntivo.

In ogni caso dovranno essere cedute gratuitamente le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni saranno calcolati gli oneri di urbanizzazione sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data in relazione all'edificio previsto. Da tale importo sarà detratto l'onere sostenuto dal soggetto attuatore (pari al valore delle opere direttamente realizzate o comunque rimaste a suo carico e/o delle somme versate a tale titolo) rapportato al singolo lotto. Rimarranno comunque a carico del titolare del permesso gli eventuali conguagli sia per l'urbanizzazione primaria sia per la secondaria.

2.0) Oneri di Urbanizzazione e sistemazione ambientale:

Le modalità di computo del volume edificabile e della superficie complessiva su cui applicare il contributo sono quelle prescritte dall'art. 82 della legge regionale 61/85, precisando che per altezza lorda si intende l'altezza utile interna del locale incrementata dello spessore del solaio soprastante, computato nella misura fissa di cm. 30

Ai fini del calcolo del contributo si considerano interventi di ristrutturazione quelli definiti dall'articolo 3 lettera d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 qualora comunque l'esecuzione delle opere non comporti incremento delle unità immobiliari, trasformazione della destinazione d'uso e/o la creazione di nuovi volumi (in queste ipotesi il contributo di costruzione dovrà essere applicato nella misura relativa alla nuova costruzione).

Ai fini del calcolo del contributo si ha mutamento di destinazione d'uso fatte salve specifiche previsioni di legge quando la quota del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione deve essere determinata applicando una tabella diversa rispetto a quella relativa alla precedente destinazione del fabbricato (vedi allegato "A").

Per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di loro parti, salve le speciali ipotesi previste all'art. 19 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, dovrà essere corrisposto l'importo risultante dalla differenza tra gli oneri relativi alla nuova destinazione e quelli in vigore per la destinazione originaria, mentre è escluso qualsiasi rimborso.

Nel caso di variante in corso d'opera che preveda mutamento di destinazione d'uso, sarà calcolata dal Comune la differenza tra il contributo relativo alla nuova destinazione e l'importo già versato. In caso di differenza positiva il richiedente è tenuto a corrispondere detta somma al Comune, in caso contrario il Comune provvederà alla restituzione delle somme versate in eccedenza.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi, con il consenso dell'Amministrazione Comunale a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previa costituzione a favore del Comune di 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 collaudo positivo delle opere. In caso di inadempimento totale o parziale da parte del titolare del permesso, gli interventi necessari potranno essere eseguiti direttamente dal Comune con addebito dei relativi costi. Potrà essere consentita la diretta esecuzione solo per opere che si inseriscono in modo funzionale o autosufficiente nel complesso delle infrastrutture già esistenti. Tra le opere primarie potrà essere considerato anche l'eventuale depuratore qualora sia assente la fognatura comunale. Il richiedente dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite e sottostare alle prescrizioni eventualmente impartite dal Comune.

Gli importi base degli oneri tabellari determinati con il presente provvedimento sono soggetti all'adeguamento previsto all'art. 16 comma 6 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

2.1) Esplicazione delle modalità di calcolo per interventi diversi dal cambio di destinazione d'uso

1) **RESIDENZA**

Manutenzione ordinaria / Straordinaria/ Restauro

Esente da contributo.

Nuova costruzione o ampliamento (caso ordinario)

Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento il parametro tabellare differenziato per zona e densità fondiaria va moltiplicato per il nuovo volume da realizzare o per il volume in ampliamento.

Ampliamento di edificio unifamiliare *

Intervento esente dal pagamento del contributo nella misura non superiore al 20% dell'esistente.

Ristrutturazione (caso ordinario) *

Per gli interventi di ristrutturazione su edifici preesistenti il contributo è pari a quello calcolato per gli interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0,20.

Ristrutturazione di edificio unifamiliare *

Intervento esente dal pagamento del contributo, qualora l'intervento preveda aumento di volume, per tale aumento si applicano le disposizioni previste per l'ampliamento di edificio unifamiliare

** nel rispetto di quanto previsto nei criteri generali di cui all'allegato B*

2) **COMMERCIO – TURISMO - AGRITURISMO - DIREZIONALE**

Manutenzione Ordinaria / Straordinaria/ Restauro

Esente da contributo.

Nuova costruzione o Ampliamento

Per l'uso **turistico** negli interventi di nuova costruzione o ampliamento il parametro tabellare differenziato per zona e densità fondiaria va moltiplicato per il nuovo volume realizzato o ampliato.

Per gli usi **commerciale** e **direzionale** negli interventi di nuova costruzione o ampliamento il parametro tabellare differenziato per zona e densità fondiaria va moltiplicato per la nuova superficie realizzata o ampliata.

Ristrutturazione - Adeguamenti

Per gli interventi di ristrutturazione su edifici preesistenti il contributo è pari a quello calcolato per gli interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0,20.

Per gli interventi di adeguamento a specifiche disposizioni di legge ivi compresa la ristrutturazione, di **edifici alberghieri, commerciali e direzionali** esistenti il contributo è dovuto solo se comporta aumento della superficie utile di calpestio e solo per la parte ampliata. Detto importo viene determinato applicando alla superficie ampliata (**commerciali e direzionali**) o al **volume (edifici alberghieri)** il parametro tabellare moltiplicato per 0,20.

3)

ARTIGIANATO – INDUSTRIA

Nuova costruzione o ampliamento

Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento il parametro tabellare differenziato per zona e densità fondiaria va moltiplicato per la superficie realizzata o ampliata.

Smaltimento rifiuti e Sistemazione Ambientale:

Va aggiunta alla quota dovuta ai sensi delle tabelle degli oneri di urbanizzazione la quota relativa all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Detto importo viene determinato moltiplicando il parametro tabellare per la superficie realizzata o ampliata.

Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione il contributo è dovuto solo se comporta aumento della superficie utile di calpestio e solo per la parte ampliata. Detto importo viene determinato applicando alla superficie ampliata il parametro tabellare moltiplicato per 0,20.

4)

AGRICOLTURA

Per gli interventi da compiersi ai fini rurali, il contributo sarà determinato in attuazione delle specifiche previsioni di legge che regolano la materia.

2.2) Coefficienti di riduzione dell'importo tabellare base degli oneri

La vigente legislazione regionale prevede i seguenti casi di riduzione dell'importo degli oneri, che vengano integralmente recepiti:

| Cod. | Destin. | Descrizione Casi di riduzione degli oneri | Coeffic. |
|-------------|--------------------|---|-----------------|
| Ra | Residenza | In caso di interventi edificatori da eseguirsi all'interno dei piani per l'Edilizia Economica e Popolare, l'importo determinato sarà diminuito del 40 %. | 0.6 |
| Rb | Residenza | In caso di interventi edificatori in cui il richiedente si obbliga con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'importo determinato sarà diminuito del 40 %. | 0.6 |
| Rc | Residenza | Riduzione al 50 % quando trattasi di interventi di edilizia residenziale da eseguirsi da parte degli Istituti Autonomi per le Case Popolari o di Cooperative edilizie a proprietà indivisa oppure di persone fisiche che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, purché le caratteristiche delle abitazioni rispondano ai requisiti dell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5.8.1978 n. 457 | 0.5 |
| Rd | Residenza | Per la prima abitazione con requisiti di cui all'ultimo comma art. 16 L. 457/78 previo accertamento da parte del Comune della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia e previa convenzione a non cedere la proprietà per almeno 7 anni dal rilascio agibilità (art. 84 L.R. 61/85). | 0.5 |
| Rc | Residenza | Imprenditori agricoli non a titolo principale (certificazione IRA art. 12 L. 153/75) in zona E | 0.5 |
| Aa | Artigianato | artigianato artistico o di servizio | 0.5 |
| Ab | Artigianato | In caso di interventi edificatori da eseguirsi all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, l'importo determinato sarà diminuito del 40 %. | 0.6 |
| I | Industria | interventi edificatori da eseguire all'interno dei PIP/Aree di proprietà comunale | 0.6 |
| Aa | Agricoltura | imprenditore agricolo a titolo principale in funzione della conduzione del fondo | 0 |
| Ab | Agricoltura | imprenditore agricolo a titolo principale non in funzione della conduzione del fondo | 0.3 |
| Ac | Agricoltura | imprenditore agricolo non a titolo principale in funzione della conduzione del fondo | 0.6 |
| Ad | Agricoltura | imprenditore agricolo non a titolo principale non in funzione della conduzione del fondo | 1 |

3.0) Costo di Costruzione

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione si fa riferimento alle superfici utili e accessorie individuate ai sensi del D.M. 10/05/1977.

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione tabellare, qualora la somma tra la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori, quali portici, terrazze, garages (Sa) questi ultimi valutati al 60 per cento, non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile (Su).

La quota di contributo afferente al costo di costruzione di nuovi edifici destinati ad attività turistiche, direzionali e commerciali, è determinata in quota percentuale rispetto al costo documentato dell'opera previa presentazione di computo metrico estimativo sottoscritto dal progettista e dal richiedente.

Gli importi base del costo di costruzione sono soggetti all'adeguamento periodico previsto all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

Il richiedente che costruisca per realizzare, anche mediante interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la propria prima abitazione, con le caratteristiche e secondo le modalità di cui al terzo comma dell'art. 84 della legge 61/85, ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota del contributo relativa al costo di costruzione, purché si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dal rilascio del certificato di abitabilità. Per interventi di edilizia abitativa di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione sugli edifici esistenti, il richiedente ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione, qualora si obblighi con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. Gli obblighi di cui sopra sono assunti mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2643 e segg. del Codice Civile, a cura del Comune e a spese del richiedente. Nei casi di cui sopra, qualora il richiedente non adempia agli obblighi contratti, decade dai benefici previsti dal primo e secondo comma dell'art. 87 (l.r. 61/85) e dal terzo comma dell'art. 84 (l.r. 61/85) e il Comune è tenuto a recuperare la differenza di contributo maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale di sconto. Quando si tratti di interventi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457, la convenzione tipo di cui all'art. 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 diviene obbligatoria ai sensi e per gli effetti ivi previsti.

3.1) Cambio di destinazione d'uso

- a) **senza opere:** il costo di costruzione non è dovuto, fermo restando quanto disposto dall'art. 19 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 che prevede per le destinazioni turistiche, commerciali, artigianali, industriali, direzionali e per quelle agricole di cui all'art. 17 comma 3 lett. a) del medesimo D.P.R. che qualora la destinazione d'uso venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- b) **con opere:** fermo restando quanto disposto dall'art. 19 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 il contributo sul costo di costruzione è determinato sulla scorta di

un computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguirsi moltiplicato per l'aliquota riferita alla nuova destinazione d'uso. La veridicità degli importi di cui al computo metrico sarà comunque accertata confrontando i costi unitari indicati con gli analoghi determinati dalla Camera di Commercio. Nella sola ipotesi di variazione della destinazione d'uso verso la residenza potrà essere richiesta l'applicazione del procedimento tabellare.

3.2) Esplicazione delle modalita' di calcolo per interventi diversi dal cambio di destinazione d'uso

1)

RESIDENZA

Manutenzione ordinaria / Straordinaria/ Restauro

Esente da contributo.

Nuova costruzione o ampliamento (caso ordinario)

Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento si applica il procedimento tabellare previsto dal D.M. 10/05/1977. In caso di ampliamento per il calcolo effettivo si utilizzano le superfici dell'ampliamento desunte analiticamente dalla differenza tra lo stato finale (Progetto) e lo stato attuale (Esistente) mentre si fa riferimento allo stato finale, per quanto attiene la determinazione delle caratteristiche e degli incrementi.

Qualora sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento nell'edificio siano presenti/previste anche attività commerciali, direzionali o turistiche nello stesso edificio, si verificano i seguenti due casi:

a) **$S_n + 60\% S_a \leq 25\% S_u$ ***

queste ultime vengono conteggiate con il metodo tabellare come se fossero residenziali.

b) **$S_n + 60\% S_a \geq 25\% S_u$ ***

in questo caso si applica il metodo tabellare per la residenza ed il procedimento previsto per la nuova costruzione o ampliamento di edifici commerciali, turistici e direzionali per la parte non residenziale.

** s'intendono: con "Sn" la superficie utile ad uso produttivo, con "Sa" la superficie accessoria ad uso produttivo e con "Su" la superficie utile ad uso residenziale come definite nel DM 10/05/1977*

Ampliamento Edificio Unifamiliare

Per gli interventi di ampliamento si applica il procedimento tabellare previsto dal D.M. 10/05/1977. Per il calcolo effettivo si utilizzano le superfici dell'ampliamento calcolate in modo analitico (per differenza tra stato attuale e stato futuro) depurate della quota esente (20% dell'esistente), mentre si fa riferimento allo stato finale, per quanto attiene la determinazione delle caratteristiche e degli incrementi.

Ristrutturazione (caso ordinario)

Per gli interventi di ristrutturazione si applica il procedimento tabellare previsto dal D.M. 10/05/1977. Il costo delle opere potrà altresì essere determinato sulla scorta di un computo metrico estimativo che attesti la determinazione di importi inferiori a quelli calcolati con il procedimento tabellare. La veridicità di tali importi sarà accertata confrontando i costi unitari indicati con gli analoghi determinati dalla Camera di Commercio.

Ristrutturazione di edificio unifamiliare

Intervento esente dal pagamento del contributo; qualora l'intervento comporti aumento di superficie per tale aumento si applicano le disposizioni per l'ampliamento di edifici unifamiliari.

2) COMMERCIO – TURISMO - DIREZIONALE

Nuova costruzione o Ampliamento

Il costo delle opere è determinato sulla scorta di computo metrico estimativo delle opere. Qualora (sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento) sia presente/prevista anche la residenza nello stesso edificio si verificano i seguenti due casi:

a) **$S_n + 60\% S_a \geq 25\% S_u$** *

per la parte non residenziale (comm. - turis. - direz.) il costo di costruzione si calcola sulla scorta di un computo metrico estimativo applicando la corrispondente aliquota. Per la parte residenziale il costo di costruzione viene conteggiato separatamente con procedimento tabellare.

b) **$S_n + 60\% S_a \leq 25\% S_u$** *

in questo caso si applica il procedimento previsto per la nuova costruzione o ampliamento di edifici residenziali applicando il metodo tabellare anche alle destinazioni non residenziali.

** s'intendono: con "Sn" la superficie utile ad uso produttivo, con "Sa" la superficie accessoria ad uso produttivo e con "Su" la superficie utile ad uso residenziale come definite nel DM 10/05/1977*

Ristrutturazione uso commerciale - direzionale

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici ad uso commerciale e direzionale si applica il procedimento previsto per i casi di nuova costruzione.

Ristrutturazione uso turistico

Per gli interventi di ristrutturazione in edifici ad uso turistico si applica il procedimento tabellare previsto dal D.M. 10/05/1977. Il costo delle opere potrà altresì essere determinato sulla scorta di un computo metrico estimativo che attesti la determinazione di importi inferiori a quelli calcolati con il procedimento tabellare. La veridicità di tali importi sarà accertata confrontando i costi unitari indicati con gli analoghi determinati dalla Camera di Commercio.

3)

ARTIGIANATO – INDUSTRIA

Non soggette alla quota di contributo afferente al costo di costruzione.

4)

AGRICOLTURA

Non soggetta alla quota di contributo afferente al costo di costruzione.