



COMUNE DI CADONEGHE
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E
L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI
COSTRUZIONE E DEL CONTRIBUTO
STRAORDINARIO**

Approvato con DCC. 52 del 24.11.2023





REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE.....	4
Articolo 1 - Oggetto del Regolamento	4
Articolo 2 - Campo di applicazione.....	4
Articolo 3 - Esonero dal pagamento del Contributo di costruzione	5
Articolo 4 - Riduzione del Contributo di costruzione.....	6
Articolo 5 - Momento della determinazione del contributo e termini e modalità di pagamento	7
TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	10
CAPO I - ONERI TABELLARI.....	10
Articolo 6 - Oneri di Urbanizzazione	10
Articolo 7 - Interventi residenziali.....	10
Articolo 8 - Interventi non residenziali.....	11
Articolo 9 - Destinazioni miste.....	11
Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso	11
Articolo 11 - Varianti al permesso di costruire a alla dichiarazione di inizio attività	12
Articolo 12 - Criteri specifici di calcolo.....	12
CAPO II - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI... 	13
Articolo 13 - Opera realizzate ai sensi della LR.14/2019.....	13
Articolo 14 - Piani Urbanistici Attuativi	13
Articolo 15 - Permesso di costruire convenzionale.....	14
CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.....	15
Articolo 16 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	15
Articolo 17 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	15
Articolo 18 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo	15
Articolo 19 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	16
TITOLO III - IL COSTO DI COSTRUZIONE	18
Articolo 20 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione	18
TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA.	19
Articolo 21 - Restituzione del contributo	19
Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato ed omesso versamento del contributo	19
Articolo 23 - Permesso di costruire in sanatoria.....	19
TITOLO V - CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA	20
Articolo 24 - Caratteristiche del contributo straordinario / perequazione urbanistica.....	20
Articolo 25 - Ambito di applicazione del contributo straordinario / perequazione urbanistica	21
Articolo 26 - Calcolo del contributo straordinario / perequazione urbanistica.....	22
Articolo 27 - Modalità di corresponsione del contributo straordinario / perequazione urbanistica	24
TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI.....	27
Articolo 28 — Disposizioni sull'applicazione del Regolamento e abrogazioni.....	27



TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché del contributo straordinario ai sensi dell'art.16 co. 4 d-ter) del DPR. 380/2001 e smi relativamente alla quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambi di destinazione d'uso, nel territorio comunale nel limite di quanto disposto dalla vigente normativa. Il contributo straordinario assorbe la corresponsione della perequazione urbanistica (plus valore conseguente alla trasformazione urbanistica) cui art. 35 della LR. 11/2004.

Il presente Regolamento ha inoltre lo scopo di favorire ed incentivare l'edilizia nel territorio Comunale ed a tal fine, per particolari interventi, istituisce e disciplina riduzioni del contributo di costruzione a dei soli oneri di urbanizzazione.

Articolo 2 - Campo di applicazione

Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 17 co. 4 del DPR. 380/2001.

Il Contributo Straordinario è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedono l'approvazione di specifiche varianti al vigente Strumento Urbanistico o il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa in relazione alla valutazione del maggior valore generato (es. attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, cambi di destinazioni d'uso di edifici o aree, procedure di Sportello Unico per le Attività Produttiva ai sensi dell'art.8 del DPR. 160/2010 e della LR. 55/2012, ecc). Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche.



Articolo 3 - Esonero dal pagamento del Contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.17 co. 3, del DPR. 380/2001 e smi il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono considerati funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 44 LR. 11/2004) se diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso, un alloggio con volume residenziale, esclusi gli accessori, fino a un massimo di 600 mc e, quando si tratti di un nucleo familiare superiore a sei unità, un volume residenziale fino a un massimo di 100 mc per componente.
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

L'esonero previsto alla lettera b) del precedente comma non è applicabile se:

- in seguito agli interventi o all' ampliamento l'edificio perda le caratteristiche di unifamiliare;
- nell'ampliamento viene superato il limite del 20%;
- l'intervento comporta destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento. Non sono quindi considerate unifamiliari le unità residenziali ricomprese in edifici condominiali, a schiera o a destinazione mista.

Come previsto dall'art. 10 co.1 della LR.16/2007 la realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile previsti dalla sopracitata legge o in riferimento agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla LR. 14/2019 (art. 10 co. 4 della LR. 14/2019), funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi con impedimento permanente alla deambulazione dalla competente commissione, ai sensi dell'art. 4 della L. 104/1992, dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del cento per cento.

Si intendono non soggetti a contributo i permessi di costruire di opere che non determinino alcun carico urbanistico, ad esempio: interventi di demolizione, loculi e tombe cimiteriali, pergolati, gazebi, casette da giardino, targhe, insegne e simili, recinzioni, ecc...



Gli eventuali alloggi che, in base alla norma dello strumento urbanistico, possono essere edificati in zona industriale o artigianale, compreso l'alloggio del custode che rientra nell'ambito dell'attività produttiva, versano il contributo sul costo di costruzione, in base ai parametri della zona territoriale omogenea di tipo C, e gli oneri di urbanizzazione di cui all'apposita tabella.

Articolo 4 - Riduzione del Contributo di costruzione

Il costo di costruzione è corrisposto in misura ridotta nei casi previsti all'art. 17 co. 1 e 2 del DPR. 380/2001 (edilizia abitativa convenzionata, realizzazione della prima abitazione). Nei casi cui all'art. 17 co. 2 del DPR. 380/2001 (realizzazione della prima abitazione) la riduzione è subordinata alle condizioni previste dall'art. 9 della L. 94/1982 e alla stipula con il Comune di una convenzione.

Per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6 della LR. 14/2019, il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto del 20% nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo. Si rimanda a quanto previsto all'art. 10 co. 3 e 4 della LR. 14/2019.

Come previsto dall'art. 16 co. 10 e 17 co. 4-bis) del DPR. 380/2001 al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto - anche cumulativamente rispetto ad altre riduzioni o tra loro - per i seguenti interventi:

A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA/PIANI DI RECUPERO:

⇒ Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi edilizi diretti:

1. riduzione del 50% sull'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio vincolato ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali - D.Lgs. 42/2004 e degli edifici e complessi di valore culturale e testimoniale - beni culturali cui art. 40 LR. 11/2004 - individuati dal PI con specifica scheda;
2. riduzione del 20% sull'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione negli interventi di ristrutturazione edilizia cui art. 3 co.1 d) al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. riduzione del 20% sull'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione in caso di utilizzo di tecniche costruttive per la realizzazione dell'edificio ristrutturato ad altissima prestazione energetica "edifici nZEB cui DL. 63/2013" nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015;

⇒ Oneri di urbanizzazione nel caso di Piani di Recupero:

1. riduzione del 20% sull'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per interventi di nuova edificazione, nell'ambito di Piani di Recupero, in caso di impegno nella convenzione urbanistica a utilizzare nelle costruzioni tecniche costruttive ad altissima prestazione energetica "edifici nZEB cui DL.



63/2013" nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015;

⇒ Costo di Costruzione:

1. riduzione del 20% sulla quota di costo di costruzione risultante dall'applicazione della Tab. A4 cui art. art. 2 co.1, LR. 4/2015 - sul computo metrico estimativo per gli interventi di ristrutturazione edilizia cui art. 3 co.1 d) al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente;
2. riduzione del 20% sulla quota di costo di costruzione risultante dall'applicazione della Tab. A4 cui art. art. 2 co.1, LR. 4/2015 - sul computo metrico estimativo - in caso di utilizzo di tecniche costruttive per la realizzazione di interventi ad altissima prestazione energetica "edifici nZEB cui DL. 63/2013" nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015;

B - NUOVA COSTRUZIONE /

⇒ Oneri di urbanizzazione:

1. riduzione del 20% sull'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione per gli interventi diretti o nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi con specifico impegno stabilito nella convenzione urbanistica, in caso di utilizzo di tecniche costruttive per la realizzazione di interventi di nuova edificazione ad altissima prestazione energetica "edifici nZEB cui DL. 63/2013" nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015;

⇒ Costo di Costruzione:

1. riduzione del 20% sulla quota di costo di costruzione risultante dall'applicazione della Tab. A4 cui art. art. 2 co.1, LR. 4/2015 - sul computo metrico estimativo - in caso di utilizzo di tecniche costruttive per la realizzazione di interventi ad altissima prestazione energetica "edifici nZEB cui DL. 63/2013" nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015

Il raggiungimento della classe energetica dovrà essere verificato con redazione di APE registrata presso il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici "Ve.Net. Regionale" cui DGR. 659/2012, tale certificato dovrà essere redatto da soggetto terzo e indipendente rispetto al progettista, al direttore lavori e alla committenza. L'APE e la documentazione di avvenuta registrazione presso il portale regionale devono essere presentate in sede di segnalazione certificata di agibilità.

Per aver titolo alle riduzioni sopra previste, unitamente alla presentazione della documentazione necessaria per il calcolo del contributo di costruzione, dovrà essere presentata l'istanza per la riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione, corredata dalla documentazione necessaria, firmata congiuntamente dal progettista e dal committente.

Articolo 5 - Momento della determinazione del contributo e termini e modalità di pagamento

Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione di altro titolo edilizio.



Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire all'atto del ritiro del permesso a costruire, ovvero al momento della presentazione di altro titolo edilizio soggetto al pagamento del contributo.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione sia pari o superiore alla somma di € 1.000, l'interessato, nella domanda di Permesso di Costruire, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali:

- la prima rata da versare al momento del ritiro/invio del permesso di costruire;
- la seconda entro 180 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;
- la terza entro 360 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;
- la quarta entro 540 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire e comunque prima della comunicazione di fine lavori e dell'attestazione dell'agibilità dell'intervento.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi la somma di € 1.000, l'interessato, nel caso di titoli edilizi diversi dal Permesso di Costruire, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali:

- la prima rata da versare al momento della presentazione della Comunicazione/Segnalazione;
- la seconda rata da versare entro 180 giorni dal momento della presentazione della Comunicazione/Segnalazione;
- la terza rata da versare entro 360 giorni dal momento della Comunicazione/Segnalazione;
- la quarta rata da versare entro 540 giorni dal momento della presentazione della Comunicazione/Segnalazione e comunque prima della comunicazione di fine lavori e dell'attestazione dell' agibilità dell'intervento.

Il versamento, il cui termine cade di sabato o di giorno festivo, è considerato tempestivo se effettuato il prima giorno lavorativo utile.

Il versamento effettuato con bonifico bancario è considerato tempestivo se disposto entro il termine di scadenza e con valuta per l'ente non successiva alla stessa data di scadenza dei pagamenti.

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura inferiore a € 1.000, deve avvenire alla data di presentazione della comunicazione di inizio dei lavori, secondo le modalità previste nel precedente comma 1.

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura superiore a € 1.000 deve avvenire, per il 30%, entro 6 mesi dalla data di ritiro del Permesso di Costruire o della presentazione di altro titolo edilizio e, per il restante 70%, in corso d'opera, entro 60 giorni dalla scadenza del Permesso di Costruire o di altro titolo edilizio, e in ogni caso prima dell'attestazione dell'agibilità dell'intervento.

Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da primaria compagnia di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi delle vigenti leggi in materia e deve essere presentata all'atto del ritiro del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione di altro titolo edilizio.



La garanzia fideiussoria, deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta, e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 c.c., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

Durata minima della fideiussione deve essere pari ad un anno, tacitamente rinnovabile fino al nulla osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito. Potrà eventualmente essere autorizzata la riduzione del massimale di polizza in conseguenza dei pagamenti effettuati.

L'importo garantito dalla fideiussione deve essere pari all'importo ancora dovuto per oneri di concessione, aumentato del 40% in quanto comprensivo delle eventuali sanzioni per il ritardato pagamento.

L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della fideiussione a carico del nuovo obbligato principale.



TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - ONERI TABELLARI

Articolo 6 - Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive, commerciali, turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del DPR. 380/2001 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per l'allaccio alle reti distributive dell'acquedotto, fognatura bianca e nere, 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.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.82 della LR. 61/1985 "il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione relativo a interventi di ristrutturazione, ivi compresi gli ampliamenti che non comportino aumento della superficie utile da calpestio, e pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0,20".

Nel caso di PUA o permessi di costruire convenzionati, 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 dei costi.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e, 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 precedente.

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 edificabile.

La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto esclusa l'IVA in quanto non dovuta. Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Veneto, fermo restando che nel caso siano utilizzati prezzi non previsti nel prezzario o siano riscontrabili differenze tra gli stessi ed i prezzi correnti di aggiudicazioni di stazioni appaltanti, gli stessi dovranno fare riferimento ai prezzi di aggiudicazione di contratti CONSIP o a prezzi di aggiudicazione corrente per la tipologia di lavoro a fornitura.

Nel caso di realizzazione di opere a scomputo, tali prezzi vengono scontati del 10% e non potrà essere riconosciuta alcuna somma per spese tecniche.

Articolo 7 - Interventi residenziali

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume totale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva (SC) come determinata ai sensi dell'art. 2 del DM. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde, cioè le



altezze nette incrementate della spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30 o maggiore nei casi previsti dalla LR. 21/1996. Si rimanda alle definizioni uniformi cui al regolamento edilizio in recepimento della DGR. 1896/2017.

Articolo 8 - Interventi non residenziali

Per gli interventi non residenziali con destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale e agricola, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base della superficie utile (SU) di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d'uso.

Per gli interventi turistici, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla base del volume total dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva (SC) come determinata ai sensi dell'art. 2 del DM. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30 o maggiore nei casi previsti dalla LR. 21/1996. Si rimanda alle definizioni uniformi cui al regolamento edilizio in recepimento della DGR. 1896/2017.

Articolo 9 - Destinazioni miste

Ai sensi dell'art. 23 ter del DPR. 380/2001 "la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unita immobiliare è quella prevalente in termini di superficie".

Quando sono realizzati interventi che comprendono unita immobiliari con diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

Articolo 10 - Mutamento della destinazione d'uso

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, sia in presenza che in assenza di opere dell'unita immobiliare, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la legittima destinazione d'uso in atto, anche in assenza di opere edilizie.

A tal fine gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente e gli importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a demolizione e ricostruzione cui art. 3 co 1 d) del DPR. 380/2001 la determinazione degli oneri di urbanizzazione della nuova destinazione è calcolata come nuova costruzione ridotto del 20% come previsto all'art. 4 del presente regolamento. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19, co.3 del DPR. 380/2001, che specificano che "qualora la destinazione d'uso delle opere o impianto non destinati alla residenza, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successive all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e dovuto nella misura massima corrispondente alto nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".



Articolo 11 - Varianti al permesso di costruire a alla dichiarazione di inizio attività

Le varianti ai titoli edilizi che comportano modifiche della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.

La configurazione finale dell'intervento determina un nuovo calcolo. L'adeguamento del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede di progetto originario. In caso di variazione delle tariffe, intervenute tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

Articolo 12 - Criteri specifici di calcolo

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

- ⇒ destinazioni d'uso residenziali. Fanno parte della superficie di calcolo anche:
 1. le pensiline, portici per l'intera loro superficie coperta, qualora la loro dimensione contribuisca alla determinazione delle superficie coperta del fabbricato così come definita dal vigente Regolamento Edilizio e Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi;
 2. le tettoie realizzate quali pertinenza del fabbricato principale;
- ⇒ destinazioni d'uso industriali, artigianali. Fanno parte della superficie utile netta di calcolo:
 1. la superficie dei locali destinati all'attività produttiva e i vani accessori;
 2. la superficie di eventuali uffici a servizio e i vani accessori;
 3. i soppalchi;
 4. la superficie di pensiline, tettoie, terrazzi praticabili, parcheggi coperti;
- ⇒ destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistico ricettive. Fanno parte della superficie netta di calcolo:
 1. la superficie dei locali destinati all'attività;
 2. la superficie di eventuali uffici a servizio dell'attività;
 3. i soppalchi;
 4. la superficie di pensiline, tettoie, parcheggi coperti.

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



CAPO II - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASI SPECIFICI

Articolo 13 - Opera realizzate ai sensi della LR.14/2019

Il calcolo del contributo per gli interventi realizzati ai sensi della LR. 14/2019 e successive modifiche ed integrazioni o normato degli articoli specifici della legge stessa.

Articolo 14 - Piani Urbanistici Attuativi

L'atto di indirizzo denominato "h) - Opere di urbanizzazione", approvato dalla Regione Veneto con DGR. 3178 del 8 ottobre 2004 ai sensi della LR. 11/2004, nonché le vigenti Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi, definiscono le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e la loro realizzazione ai sensi della vigente normativa che può essere effettuata a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano convenzionato.

Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.

Le prestazioni oggetto degli oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, devono risultare di valore corrispondente a quello definito nel modo seguente:

- a) per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, in tutte le Zone Residenziali e per qualsiasi indice di edificabilità, viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla tabella parametrica "Destinazione residenziale" per il rilascio delle concessioni edilizie dirette, per la Zona Territoriale Omogenea "C" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
- b) per quanto riguarda gli insediamenti industriali viene assunto come valore di riferimento quello derivante dall'applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla Tabella parametrica, per la Zona Territoriale Omogenea "D Produttivo";
- c) per quanto riguarda gli insediamenti artigianali viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria indicato nella Tabella di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea "D - Produttivo";
- d) per quanto riguarda gli insediamenti turistici: viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella per l'attività Turistica, per la Zona Territoriale Omogenea "Attività economiche varie, insediamenti produttivi" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
- e) per quanto riguarda gli insediamenti commerciali viene assunto come valore quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente



di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella per l'attività Commerciale per la Zona Territoriale Omogenea "Attività economiche varie, insediamenti produttivi" e per l'indice di densità fondiaria media risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;

- f) per quanto riguarda gli insediamenti direzionali viene assunto come valore quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella per l'attività Direzionale di cui sopra per la Zona Territoriale Omogenea "C" e per l'indice di densità fondiaria media risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo.

Articolo 15 - Permesso di costruire convenzionale

Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanta compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 14 ed al successivo Capo III.



CAPO III - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.

Articolo 16 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare, a scomputo totale a parziale del contributo pari alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse all'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento.

A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma nell'ambito della convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 28-bis del DPR. 380/2001.

Sono scomputabili dal contributo esclusivamente opere su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista la cessione, le opere di urbanizzazione su aree assoggettate con vincolo di destinazione ad uso pubblico, ma di proprietà privata, potranno essere eseguite a scomputo del oneri di urbanizzazione, ma il richiedente resterà obbligato, per se successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 17 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

L'importo dello scomputo del contributo, totale o parziale, è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è prevista la realizzazione da parte del privato.

Tale costo viene convenzionalmente determinato, applicando alle opere da eseguirsi l'Elenco Prezzi di cui precedente articolo 6.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate da parte del privato superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun congruaggio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nella convenzione.

Nel caso in cui, a seguito della procedura di gara, nei casi previsti dalla vigente normativa, per l'affidamento dei lavori, l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nella convenzione o in mancanza di specifica disciplina al momento del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli immobili.

Articolo 18 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo

Si considera, ai fini del presente articolo, l'insieme delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite a scomputo degli oneri dovuti, di quelle eseguite su sedime privato, ma con vincolo di destinazione ed uso pubblico e di quelle eseguite oltre agli oneri dovuti. L'operatore privato che intende realizzare opere di urbanizzazione a scomputo deve affidare ad imprese qualificate l'esecuzione dei lavori mediante le specifiche procedure e modalità previste dalla vigente normativa.



Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e prima dell'affidamento dell'esecuzione, deve essere disponibile la progettazione esecutiva delle opere.

Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione è fatto dal comune nell'ambito dell'istruttoria del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. L'operatore privato è tenuto a presentare, a sua cura e spese, il progetto delle opere di urbanizzazione oggetto di gara, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per l'approvazione.

Il progetto esecutivo, che dovrà rispettare tutte le specifiche normative in materia ed essere corredato dai pareri di legge e degli enti gestori dei sottoservizi, dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- relazione descrittiva con documentazione fotografica;
- elaborati progettuali esecutivi come definiti dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016;
- computo metrico estimativo redatto utilizzando l'Elenco Prezzi di cui al precedente art.6;
- Capitolato Speciale di appalto;
- crono-programma delle lavorazioni;
- Piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Sono ammessi appalti separati per lotti funzionali, ma tale suddivisione non deve eludere la disciplina applicabile per l'affidamento dei lavori.

Il Comune, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante la contabilità ed il collaudo dei lavori.

L'operatore privato dovrà sempre farsi carico di garantire, anche avvalendosi di tecnici o società competenti, la serietà e la legittimità della procedura di aggiudicazione.

Durante l'esecuzione dei lavori, qualsiasi sia la procedura di affidamento degli stessi, compreso il caso di esecuzione diretta ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del DPR. 380/2001, la contabilità dei lavori deve essere tenuta a misura e consegnata dal Direttore dei Lavori al Collaudatore. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo finale effettuati da tecnici di elevata e specifica qualifica, in riferimento al tipo dei lavori.

I professionisti saranno nominati dall'Amministrazione ed i costi per le operazioni di collaudo, compresi gli onorari dei professionisti incaricati, sono a completo carico dei privati stipulanti.

Articolo 19 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art.5, entro i termini fissati nella convenzione urbanistica e comunque anteriormente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo e comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 15%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel



corso dell'esecuzione, nonché delle spese tecniche, dell'IVA e altre che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.



TITOLO III - IL COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 20 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione

E' dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi residenziali, nonché per le costruzioni a gli impianti destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale o allo svolgimento di servizi.

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, e determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001, del DM. 801 del 10/05/1977, dell'art.2 della LR. 4/2015 nonché di altri atti deliberativi del Comune.

Per quanta 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 DM. sopra citato;
- delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali di cui alla LR. 4/2015;
- del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

Per quanta riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato sulla base di computo metrico estimativo dell'intervento.

Per quanta riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota in misura fissa del 7% all'importo determinato sulla base di computo metrico estimativo.

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

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.

Il Comune provvede annualmente ad adeguare il costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Nelle costruzioni miste il contributo deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

Per le varianti ai permessi di costruire e dovuto il contributo per il costo di costruzione corrispondente all'aumento della superficie residenziale, ovvero della superficie non residenziale, nonché alla nuova destinazione d'uso.

Le modalità di corresponsione del contributo per il costo di costruzione sono indicate al precedente art.5.



TITOLO IV - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA.

Articolo 21 - Restituzione del contributo

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, ad esclusione dei diritti di segreteria.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, ad esclusione dei diritti di segreteria.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente dai privati a scomputo ai sensi del presente regolamento.

Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato ed omesso versamento del contributo

Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, si applica l'art. 42 del DPR. 380/2001 e smi.

Articolo 23 - Permesso di costruire in sanatoria

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 380/2001 e smi è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

Per la determinazione del costo di costruzione, il computo metrico deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di nuova esecuzione.

Il computo metrico deve, inoltre, riferirsi alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra il progetto presentato in sede di domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e lo stato di fatto delle opere.

La quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione deve essere corrisposta per intero prima del rilascio del provvedimento in sanatoria.



TITOLO V - CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA

Articolo 24 - Caratteristiche del contributo straordinario / perequazione urbanistica

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica si applica ai terreni e agli immobili soggetti a interventi in variante urbanistica o in deroga ed è determinato attraverso la valutazione del maggior valore generato tra il valore iniziale relativo alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore finale dello stesso, conseguente alla trasformazione urbanistica. La differenza dei valori sopracitati determina il plusvalore complessivo sulla quale applicare la corrispondente ripartizione tra parte pubblica e privata.

L'art. 16 co. 4 d-ter) del DPR. 380/2001, stabilisce le caratteristiche del contributo straordinario, ovvero :

"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambia di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"

L' art. 35 della LR. 11/2004 stabilisce che la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali. La stessa viene determinata mediante la valutazione del "plusvalore economico".

La valutazione del "plusvalore economico" è indicato all'art. 13.5 del PATI "Cadoneghe Vigodarzere" , ovvero:

"Il metodo di calcolo del plusvalore economico conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente al quale dovrà essere individuata la convenienza pubblica in termini economici, sostanzialmente attraverso la proposta di ripartizione, tra pubblico e privato, del plusvalore economico. Per "plusvalore economico" legato alla valorizzazione urbanistica si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica"

Il sopracitato combinato disposto specifica che, in caso di valorizzazione della destinazione d'uso di un terreno o di un immobile attraverso una variante urbanistica o una deroga edilizia, l'aumento del valore generato sul bene deve essere ripartito almeno per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento.

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica si applica pertanto agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti alla



pianificazione urbanistica comunale o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore.

Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino il cambio della destinazione d'uso di edifici od aree.

Sono compresi gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga o in variante alla pianificazione strategica (PAT/PATI) o operativa (PI) di cui all'art.8 del DPR. 160/2010 e ai sensi della LR. 55/2012.

Articolo 25 - Ambito di applicazione del contributo straordinario / perequazione urbanistica

Sono assoggettati a contributo straordinario / perequazione urbanistica:

1. gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
2. gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (art. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
3. gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR. 160/2010 e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
4. il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
5. gli ambiti oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, Permesso di costruire convenzionato, i comparti urbanistici e gli ambiti di progettazione unitaria;
6. gli interventi edilizi diretti su zone territoriali di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) ;

Non sono assoggettati contributo straordinario / perequazione urbanistica:

1. gli interventi sviluppati mediante trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati senza costituire variante urbanistica;
2. l'individuazione di aree a standard pubblico o opere pubbliche;
3. gli interventi non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
4. gli interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di edifici esistenti (ad esclusione dei casi in variante urbanistica) in saturazione dell'indice fondiario del rapporto di copertura o una tantum qualora previsti dallo strumento urbanistico all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC);
5. gli ampliamenti cui LR. 14/2019, LR. 16/2007 ed eventuali leggi in deroga;

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica è quantificato nella misura pari al 50% dell'incremento di valore del bene conseguente all'intervento urbanistico. È ammessa l'applicazione di un valore ridotto appositamente definito dalla Giunta Comunale motivato e approvato con



specifica deliberazione per la realizzazione di puntuali interventi di evidente interesse collettivo e/o non valutabili in termini economici per i seguenti ambiti:

- ⇒ interventi di risanamento e bonifica ambientale;
- ⇒ allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti.

Tale incremento di valore, proposto dal richiedente, e convalidata dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dell'ausilio di tecnici esterni, deve essere calcolato applicando il metodo di "stima analitica" come descritto al successivo art. 26, pari alla differenza tra il valore di mercato del bene immobile che la variante o la deroga consente di realizzare, gli oneri necessari ed il valore dell'immobile prima delle nuove possibilità di trasformazione indotte dalla variante o dalla deroga.

Articolo 26 - Calcolo del contributo straordinario / perequazione urbanistica

La determinazione del plus-valore sarà operata mediante stima sintetica "tabella A", nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica;
2. gli oneri necessari per attuare le opere di trasformazione;
3. il valore del bene, conseguente alla trasformazione.

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore;
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune.

Schema stima sintetica - "Tabella A":

Punto	Voce	Superficie (territoriale/ fondiaria)	€/m ² €/m ³	€	€	€
1	Valore iniziale degli immobili					
	Costi per la trasformazione urbanistica:					
	2.a	➤ spese tecniche				
2	2.b	➤ utile di impresa				
	2.c	➤ i costi relativi agli oneri primari e secondari ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001				
3	Valore finale del bene trasformato					
4	Plus-valore: 3 - (1+2)					
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune					

Modalità di calcolo:



1. il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse e corrisponde alla superficie fondiaria o territoriale dell'ambito di intervento ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica. Per le aree agricole e le zone territoriali omogenee "B0" con vocazione trasformabile come stabilito dalla pianificazione strategica e operativa si assume quale riferimento il quadruplo del Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura. Per le aree edificabili - salvo le zone territoriali omogenee "B0" - si considera il valore da urbanizzare per unità (volume €/m³ - superficie €/m²) per le aree edificabili analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta. Per gli incrementi volumetrici o per gli interventi di cambio d'uso di annessi non più funzionali al fondo la superficie oggetto di perequazione corrisponde alla superficie fondiaria vincolata in base agli indici di edificabilità corrispondenti; nel caso di cambio d'uso di annessi non più funzionali al fondo è pari a 0,5 m³/m².

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni il valore iniziale corrisponderà al valore catastale dell'edificato rivalutato del +50%, purché legittimo.

E possibile l'utilizzo di perizie tecnico estimative prodotte dall'agenzia delle entrate cui art.64 del DLgs. 300/1999.

E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore iniziale del bene.

2. a) le spese tecniche, esclusivamente per le sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 attinenti agli interventi di trasformazione soggetti a strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato. Sono quelle relative la redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, quelle relative la predisposizione dei piani di sicurezza, della direzione lavori, collaudo e frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare l' 8% dei costi relativi agli oneri primari e secondari. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.
 - 2.b) l'utile d'impresa viene determinato nella percentuale del 20% del valore finale del bene trasformato.
 2. c) il costo relativo agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001, calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus-valore dell'intervento. Tale parametro va considerato solo nel caso in cui il valore finale del bene trasformato (3) sia valutato come "area urbanizzata".
2. Il valore finale del bene trasformato è desumibile considerando il valore da urbanizzare per unità (volume €/m³ - superficie €/m²) per le aree edificabili analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta (per le attività produttive in zona impropria, i fabbricati non più funzionali al fondo, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: della zona produttivo D1; della zona C1/1; della zona in cui ricadono e/o



conseguenziale e/o equivalenti "D1-D2"). Per le zone territoriali omogenee "B0" con vocazione trasformabile come stabilito dalla pianificazione strategica e operativa si assume quale riferimento il quadruplo del Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura.

Nel caso non siano presenti i valori ai fini dell'accertamento dell'imposta per le aree "da urbanizzare" sarà considerato il parametro dell'area "urbanizzata".

E possibile l'utilizzo di perizie tecnico estimative prodotte dall'agenzia delle entrate cui art.64 del DLgs.300/1999.

E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene trasformato.

Articolo 27 - Modalità di corresponsione del contributo straordinario / perequazione urbanistica

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica, come determinato all'articolo precedente, può essere corrisposto mediante:

- a) corresponsione del valore economico;
- b) cessione di aree - pari all' equivalente valore economico del contributo straordinario / perequazione urbanistica determinato - in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR. 11/2004;
- c) Cessione di immobili - pari all' equivalente valore economico del contributo straordinario / perequazione urbanistica determinato - da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard;
- d) realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche - pari all' equivalente valore economico del contributo straordinario / perequazione urbanistica determinato - aggiuntive rispetto agli standard primari e secondari.

L'iter procedurale per la corresponsione del contributo straordinario / perequazione urbanistica prevede che:

1. le previsioni urbanistiche esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - scala 1:10.000" del PATI var. 1 approvata con DCC. 33 del 28.07.2020 e smi, che determinano il consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale sono assoggettate a perequazione urbanistica e vincolate alla definizione di specifici accordi pubblico-privato cui art. 6 della LR.11/2004 e art. 11 L. 241/1990, sulla scorta della regolamentazione "linee guida per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e approvazione modello di proposta accordo pubblico privato" specificamente definiti con DCC. 19 del 13.04.2022;
2. le previsioni/interventi diversi rispetto a quanto indicato al precedente punto 1) sono assoggettati a contributo straordinario / perequazione urbanistica come descritto dai presenti criteri e sono



soggette alla sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo cui art. 11 L. 241/1990. E sempre possibile, in alternativa, definire specifici accordi pubblico-privato.

Le proposte di trasformazione urbanistica presentate dai privati anche mediante manifestazione di interesse devono contenere il preliminare calcolo del plus-valore perequazione urbanistica o contributo straordinario sulla scorta dei presenti criteri. Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha sempre la facoltà di richiedere integrazioni documentali in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo e/o di interesse pubblico.

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica sarà soggetto ad approvazione da parte del responsabile dell'ufficio Urbanistica - Edilizia Privata e sarà fissato attraverso atto unilaterale d'obbligo; salvo i casi di specifici accordi pubblico-privato nel rispetto dei criteri cui DCC. 19 del 13.04.2022. La determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

MODALITÀ DI CORRESPONSIONE:

Il contributo straordinario / perequazione urbanistica per le:

3. previsioni esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) come descritto al precedente punto 1. sono soggette allo specifico iter procedimentale definito con DCC. 19 del 13.04.2022 che si richiama;
4. previsioni/interventi come descritto al precedente punto 2. sono soggette alla sottoscrizione di specifico Atto unilaterale d'Obbligo per la corresponsione del valore economico. E' previsto il versamento:
 - del 40% dell'equivalente valore economico contestualmente alla firma dell'Atto unilaterale d'Obbligo cui art. 11 L. 241/1990 per l'adozione o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del Piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica;
 - del rimanente 60% dell'equivalente valore economico:
 - ⇒ prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo cui art. 20 co.5 LR.11/2004;
 - ⇒ nei casi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato prima della sottoscrizione della convenzione;
 - ⇒ negli interventi edilizi diretti entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

Qualora la ditta non adempia - entro i termini sopraindicati - al versamento del 60% dell'equivalente valore economico, il Comune tratterà a titolo di rimborso spese la prima rata versata pari al 40% del valore economico.

Nei casi in cui il contributo straordinario / perequazione urbanistica sia soggetto alla sottoscrizione di accordo pubblico-privato cui art. 6 della LR. 11/2004 e art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., o preveda la realizzazione di opere



pubbliche o di interesse pubblico, o la cessioni di aree o di immobili, ecc, l'equivalente valore, dovrà essere garantito da idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa.

Si precisa che nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., secondo comma, e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

A seguito del versamento del contributo perequativo/straordinario, il collaudo delle opere o all'atto di cessione di aree o di immobili, l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della eventuale fidejussione a garanzia.

Qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree o edifici da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi o ad edilizia residenziale sociale, il valore venale viene determinate con apposita stima mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato. Le modalità e i tempi di cessione dovranno essere oggetto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga.

Qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche, oltre alle dotazioni territoriali necessarie, ai sensi del vigente Piano degli Interventi per l'attuazione dell'intervento privato, l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione saranno oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., da stipulare preliminarmente all'adozione della variante; ovvero prima del rilascio di titolo edilizia in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016.

Nessun contributo straordinario a dovuto in caso di differenza nulla o negativa.

L'Amministrazione potrà far decadere le previsioni urbanistiche solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati avviati dal proponente i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la previsione; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo/straordinario versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 28 — Disposizioni sull'applicazione del Regolamento e abrogazioni

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.86 del 18/12/2009 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 26/10/2011 e n. 33 del 10/05/2017, fatta salva la sua applicazione nei casi di cui al seguente comma. Il "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione", richiamato nel precedente comma, continua ad applicarsi, in luogo del presente Regolamento, ai Piani Urbanistici Attuativi scaturenti da Accordo con soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004, nel caso in cui, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sia già stato approvato il PUA stesso e sottoscritta la relativa convenzione urbanistica col soggetto attuatore.

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
DESTINAZIONE DI ZONA E TIPO DI ATTIVITA'

Attività: RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE DI ZONA	
Elencazione	If
B - Completamento	If < 1
	$1 \leq If \leq 3$
	If > 3
C - Espansione	If < 1
	$1 \leq If \leq 3$
	If > 3
C 1.1 - Nuclei residenziali in ambito agricolo	
D - Artigianale	
E - Agricola	If < 1
Imprenditore agricolo non a titolo principale	If < 1

INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE AL MC		
Primaria	Secondaria	Totale
€ 9,72	€ 7,29	€ 17,00
€ 4,86	€ 7,29	€ 12,14
€ 3,64	€ 7,29	€ 10,93
€ 21,86	€ 15,79	€ 37,65
€ 10,93	€ 15,79	€ 26,72
€ 7,29	€ 15,79	€ 23,07
€ 10,93	€ 15,79	€ 26,72
€ 10,93	€ 15,79	€ 26,72
€ 20,64	€ 14,57	€ 35,22
€ 10,93	€ 7,29	€ 18,22

Attività: TURISTICA	
DESTINAZIONE DI ZONA	
Elencazione	If
B - Completamento	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
	If > 3
C - Espansione	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
	If > 3
Attività economiche varie	$1,5 \leq If \leq 3$
Insedimenti produttivi	If > 3
E - Agricola	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
Attrezzature per servizi collettivi	$1,5 \leq If \leq 3$

INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE AL MC		
Primaria	Secondaria	Totale
€ 11,66	€ 8,74	€ 20,40
€ 6,56	€ 8,74	€ 15,30
€ 4,37	€ 8,74	€ 13,12
€ 13,84	€ 10,20	€ 24,05
€ 8,02	€ 10,20	€ 18,22
€ 5,10	€ 10,20	€ 15,30
€ 8,02	€ 10,20	€ 18,22
€ 5,10	€ 10,20	€ 15,30
€ 9,47	€ 7,29	€ 16,76
€ 5,83	€ 7,29	€ 13,12
€ 6,56	€ 8,74	€ 15,30

Attività: COMMERCIALE	
DESTINAZIONE DI ZONA	
Elencazione	If
B - Completamento	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
	If > 3
C - Espansione	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
	If > 3
Attività economiche varie	$1,5 \leq If \leq 3$
Insedimenti produttivi	If > 3
E - Agricola	If < 1,5
	$1,5 \leq If \leq 3$
Attrezzature per servizi collettivi	$1,5 \leq If \leq 3$
F- non di standard	

INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE AL MQ		
Primaria	Secondaria	Totale
€ 42,81	€ 18,22	€ 61,02
€ 26,41	€ 23,68	€ 50,09
€ 13,66	€ 18,22	€ 31,88
€ 42,81	€ 18,22	€ 61,02
€ 26,41	€ 18,22	€ 44,63
€ 13,66	€ 18,22	€ 31,88
€ 34,61	€ 23,68	€ 58,29
€ 17,31	€ 23,68	€ 40,99
€ 61,93	€ 25,50	€ 87,44
€ 38,25	€ 25,50	€ 63,76
€ 29,15	€ 20,04	€ 49,18
€ 29,15	€ 20,04	€ 49,18

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA

Attività: DIREZIONALE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE AL MQ		
DESTINAZIONE DI ZONA				
Elencazione	lf	Primaria	Secondaria	Totale
B - Completamento	lf < 1,5	€ 42,26	€ 17,49	€ 59,75
	1,5 ≤ lf ≤ 3	€ 25,50	€ 17,49	€ 42,99
	lf > 3	€ 13,12	€ 17,49	€ 30,60
C - Espansione	lf < 1,5	€ 45,90	€ 18,94	€ 64,85
	1,5 ≤ lf ≤ 3	€ 27,69	€ 18,94	€ 46,63
	lf > 3	€ 13,84	€ 18,94	€ 32,79
Attività economiche varie Insediamenti produttivi	1,5 ≤ lf ≤ 3	€ 27,69	€ 18,94	€ 46,63
	lf > 3	€ 13,84	€ 18,94	€ 32,79
E - Agricola	lf < 1,5	€ 49,55	€ 20,40	€ 69,95
	1,5 ≤ lf ≤ 3	€ 30,60	€ 20,40	€ 51,00
Attrezzature per servizi collettivi	1,5 ≤ lf ≤ 3	€ 23,32	€ 16,03	€ 39,35

Attività: ATTREZZATURE DI INTERESSE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE AL MQ		
DESTINAZIONE DI ZONA				
Elencazione	lf	Primaria	Secondaria	Totale
F - non di standard		€ 6,38	€ 2,73	€ 9,11

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
DESTINAZIONE DI ZONA E TIPO DI ATTIVITA'

DESTINAZIONE DI ZONA E ATTIVITA' PRODUTTIVE		DIVERSE SITUAZIONI	
Z.T.O.	ATTIVITA'		
B	AGRICOLA		
		imprenditore agricolo a titolo principale	in funzione del fondo
			non funzione del fondo
		imprenditore agricolo diverso	in funzione del fondo
		non funzione del fondo	
	ARTIGIANALE	produttivo	
		artistico e di servizio	
INDUSTRIALE			

INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE		
Primaria	Secondaria	Totale
€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 5,5	€ 0,9	€ 6,4
€ 8,2	€ 1,8	€ 10,0
€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 8,2	€ 3,6	€ 11,8
€ 4,6	€ 1,8	€ 6,4
€ 14,6	€ 11,8	€ 26,4

C	AGRICOLA		
		imprenditore agricolo a titolo principale	in funzione del fondo
			non funzione del fondo
		imprenditore agricolo diverso	in funzione del fondo
		non funzione del fondo	
	ARTIGIANALE	produttivo	
		artistico e di servizio	
INDUSTRIALE			

€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 5,5	€ 0,9	€ 6,4
€ 8,2	€ 1,8	€ 10,0
€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 10,9	€ 4,6	€ 15,5
€ 5,5	€ 2,7	€ 8,2
€ 14,6	€ 11,8	€ 26,4

D	AGRICOLA		
		imprenditore agricolo a titolo principale	in funzione del fondo
			non funzione del fondo
		imprenditore agricolo diverso	in funzione del fondo
		non funzione del fondo	
	ARTIGIANALE	interventi agro-industriali e produttivo	
		artistico e di servizio	
		interventi artigianali e zone	
	INDUSTRIALE	zone di espansione	
interventi industriali e zone			

€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 5,5	€ 0,9	€ 6,4
€ 8,2	€ 1,8	€ 10,0
€ 11,8	€ 1,8	€ 13,7
€ 7,3	€ 0,9	€ 8,2
€ 10,9	€ 4,6	€ 15,5
€ 5,5	€ 2,7	€ 8,2
€ 6,4	€ 2,7	€ 9,1
€ 13,7	€ 10,9	€ 24,6
€ 8,2	€ 6,4	€ 14,6

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

E	AGRICOLA			€ 10,9	€ 1,8	€ 12,8
		imprenditore agricolo a titolo principale	in funzione del fondo			
			non funzione del fondo	€ 5,5	€ 0,9	€ 6,4
		imprenditore agricolo diverso	in funzione del fondo	€ 7,3	€ 1,8	€ 9,1
	non funzione del fondo		€ 10,9	€ 1,8	€ 12,8	
	ARTIGIANALE	produttivo		€ 11,8	€ 4,6	€ 16,4
		artistico e di servizio		€ 6,4	€ 2,7	€ 9,1
	INDUSTRIALE			€ 14,6	€ 11,8	€ 26,4