Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 31/05/2017
Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°16 del 23/04/2020
Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°85 del 30/12/2020

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE e MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

REGOLAMENTO

COMUNE DI SPINEA

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Settore Pianificazione e Tutela del Territorio

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI - REGOLAMENTO

INDICE:

1. CRITERI DI CALCOLO DELLE QUOTE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.16 DEL D.P.R. N°380/2001 (ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO ALTERNATIVO AFFERENTE LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE DI CUI AL SUCCESSIVO ART.19) E RELATIVE DECLINAZIONI IN RELAZIONE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO ……pag.5

1.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ……pag.5

1.1.1 CRITERI GENERALI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA……pag.5

1.1.2 DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO……pag.7

1.2. CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE ……pag.10

1.2.1 CRITERI GENERALI DI CALCOLO CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE……pag.10

1.2.1.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ……pag.10

1.2.1.1.1 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE C.D. "TABELLARE" PER LA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ……pag.12

1.2.1.1.2 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO "DOCUMENTATO" DI COSTRUZIONE PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE ……pag.14

1.2.1.2 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO-RICETTIVA ...pag.15

1.2.2 DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO ……..pag.15

1.2.2.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ……..pag.15

1.2.2.2 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTIC O-RICETTIVA ..pag.16

1.3 CONTRIBUTO (ALTERNATIVO A QUELLO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART.19 DEL D.P.R. N°380/2001) AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE ……..pag.18

1.3.1 CRITERI GENERALI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE ……..pag.18

1.3.2. DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO pag.19

1.4 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CRITERI E DELLE DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE pag.21

2. CASI DI ESENZIONE O DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....pag.31

2.1. D.P.R. n°380/2001 .....pag.31

2.2. L.R. n°14/2009 (PIANO CASA REGIONALE) pag.34

2.2-bis L.R. n°14/2019 ("VENETO 2050").....pag.34

2.3. L.R. n°32/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NUOVI EDIFICI) pag.35

2.4. D.LGS. n°102/2014 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI ESISTENTI) e L.R. n°21/1996 (COIBENTAZIONE TERMICA E/O ACUSTICA EDIFICI NUOVI O ESISTENTI) pag.36

2.5 D.C.C. n°46/2005 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REALIZZATA DALL'A.T.E.R.) pag.37

2.6 IL C.D. "RINNOVO" DEL TITOLO EDILIZIO DECADUTO pag.37

3. ATTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....pag.39

3.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE pag.40

3.2 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE pag.40

3.3 DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE pag.41

3.4 DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA pag.41

3.5 DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE ARTISTICA E DI SERVIZIO pag.42

3.6 DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE PRODUTTIVA pag.43

3.7 DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE.....pag.43

3.8 DESTINAZIONE D'USO AGRICOLO-PRODUTTIVA pag.43

4. CRITERI DI CALCOLO DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI pag.44

4.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA pag.44

4.2. DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE pag.45

4.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE DELLA MONETIZZAZIONE pag.45

5. **MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.46

5.1. **PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** pag.47

5.2. **PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE E/O DEL CONTRIBUTO ALTERNATIVO AFFERENTE LO SMALTMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE** pag.48

5.3 **PAGAMENTO DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.49

6. **POLIZZE FIDEIUSSORIE PER I CASI DI RATEIZZAZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O A TITOLO DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.51

6.1. **TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA PIDEIUSSORIA** pag.51

6.2. **CARATTERISTICHE DELLE POLIZZE FIDEIUSSORIE A GARANZIA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.52

6.3. **SOGGETTI ABILITATI AL RILASCIO DELLE POLIZZE FIDEIUSSORIE** pag.52

6.4. **VERIFICHE COMUNALI SULLE POLIZZE FIDEIUSSORIE PRESENTATE** pag.52

6.5. **SVINCOLO DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA (O SUA PARZIALE RIDUZIONE)** pag.54

7. **OMESSO O TARDATO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.55

7.1. **DISPOSIZIONI GENERALI** pag.55

7.2. **CONSEGUENZE (NEI CASI PER IL QUALI E' AMMESSO IL PAGAMENTO IN FORMA RATEIZZATA) DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA O DELL'OMESSO/TARDATO PAGAMENTO DI SINGOLE RATE** pag.56

8. **RESTITUZIONE DELLE SOMME VERSATE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI** pag.59

8.1. **RESTITUZIONE TOTALE DI QUANTO VERSATO** pag.59

8.2. **RESTITUZIONE PARZIALE DI QUANTO VERSATO** pag.59

9. **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO** pag.61

1. CRITERI DI CALCOLO DELLE QUOTE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.16 DEL D.P.R. N°380/2001 (ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO ALTERNATIVO AFFERENTE LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE DI CUI AL SUCCESSIVO ART.19) E RELATIVE DECLINAZIONI IN RELAZIONE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Si premette che in base agli artt.76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 della L.R. 61/1985, alle tabelle di cui all'Allegato "A" della medesima legge regionale, agli artt.16, 17, 19, 22, 23 del D.P.R. n°380/2001, **il contributo di costruzione:**

- **è dovuto** (salvi i casi di riduzione o esonero ivi stabiliti e stabiliti da altre fonti normative di cui oltre argomentato – *cfr.* capitolo 2.):
  - per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art.3, comma 1, lettere e) del D.P.R. n°380/2001 (*cfr.:* art.16, comma 1 del D.P.R. n°380/2001 e art.76, comma 1, punto 4 della L.R. n°61/1985);
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" di cui all'art.10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n°380/2001 (*cfr.:* art.23, comma 01, lett. "c" del D.P.R. n°380/2001);
  - per gli interventi di ristrutturazione c.d. "leggera", che come noto rappresentano gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n°380/2001 residuali rispetto a quelli indicati nel successivo art.10, comma 1, lettera "c" (*cfr.:* art.76, comma 1, punto 4 e art.82 ultimo comma della L.R. n°61/1985 e anche art.17, comma 3, lettera "c" del D.P.R. n°380/2001);
  - per il gli interventi di manutenzione straordinaria qualora ne derivi un aumento della superficie calpestabile e limitatamente alla *sola* quota degli oneri di urbanizzazione (*cfr.:* art.17, comma 4 del D.P.R. n°380/2001);
  - per i cambi di destinazione d'uso, anche non associati a interventi edilizi, quando da tale mutamento derivi, in termini di oneri di urbanizzazione, una differenza (positiva) tra nuova e precedente destinazione (*cfr.:* art.76, comma 2 della L.R.61/1985)
- **si compone** di una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di una quota differenziata in base alle destinazioni d'uso che, per le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva è commisurata al costo di costruzione e che per le (rimanenti) destinazioni d'uso artigianale, industriale, agricolo-produttiva è commisurata ai costi per lo smaltimento dei rifiuti e sistemazione ambientale.

Tutti gli articoli sopra citati devono sempre intendersi implicitamente richiamati nella presente trattazione poiché dalla loro applicazione discendono le regole quivi esposte.

1.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1.1.1. CRITERI GENERALI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Visti gli articoli di legge indicati in premessa, in applicazione dei quali sono state definite le tabelle (vedi ALLEGATO "A") accluse al presente regolamento:

- i valori unitari degli oneri di urbanizzazione (€/mq. o €/mc.) variano in funzione della zona omogenea di intervento e della destinazione d'uso;

- le destinazioni d'uso "fondamentali" ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione (alle quali, pertanto, ogni immobile soggetto a trasformazioni comportanti la corresponsione di contributo deve essere ricondotto) sono quelle - a tal fine stabilite - dalla Legge regionale n°61/1985, e precisamente: residenziale, commerciale, direzionale, turistica (*rectius:* turistico-ricettiva - *cfr.* art.23 ter del D.P.R. n°380/2001), artigianale artistica e di servizio, artigianale produttiva, industriale, agricolo-produttiva;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vanno calcolati per alcune destinazioni d'uso in base alla superficie e per altre destinazioni d'uso in base al volume;
- **per le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva, il calcolo degli oneri di urbanizzazione va eseguito sulla base del volume (comunemente detto "volume oneroso") moltiplicandolo per i valori unitari (€/mc) stabiliti nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") per le corrispondenti zone territoriali omogenee di intervento/destinazioni d'uso, come di seguito specificato:**
  - il volume, o "volume oneroso", da utilizzarsi è ottenuto dal prodotto della superficie di ciascun locale (oltre definita) per la relativa altezza lorda (oltre definita);
  - la superficie dei locali aventi destinazione d'uso residenziale o turistica può essere di due diversi tipi ai sensi del D.M. 10/05/1977:
    - superficie utile (s.u.): per superficie utile dei locali (afferenti alla destinazione residenziale o turistica) si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi;
    - superficie non residenziale (s.n.r.), altrimenti detta accessoria (s.a.) nel caso di destinazione turistico-ricettiva: la superficie non residenziale o accessoria (a seconda se la destinazione d'uso è residenziale o turistico-ricettiva) è quella dei seguenti locali: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi. (I porticati di cui al punto "c" sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.)
      Eccezione: *si stabilisce* che i locali pertinenziali aventi altezza maggiore o uguale a ml.2,40 vengano considerati nel computo della superficie utile (s.u.);
  - ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, le superfici utili (s.u.) vanno sempre interamente computate, mentre le superfici non residenziali (s.n.r.) e quelle accessorie (s.a.) vanno entrambe computate al 60%;
  - la somma delle varie superfici dei locali dell'immobile sopra individuate (nel caso residenziale: totale delle "s.u." più totale delle "s.n.r.", quest'ultime computate solo al 60%; oppure, nel caso di destinazione turistico-ricettiva: totale delle "s.u." più totale delle "s.a.", quest'ultime computate solo al 60%) rappresenta la superficie complessiva dell'immobile stesso (s.c.);
  - in relazione al parametro dell'altezza lorda (introdotto dall'art.82, comma 4 della L.R. 61/85) necessario per il calcolo degli oneri di urbanizzazione afferenti le destinazioni residenziale e turistico-ricettiva, *mancando* una definizione a livello statale e regionale, si provvede a definirlo a livello comunale;

- per altezza lorda di un locale deve intendersi l'altezza che va dall'intradosso del solaio soprastante all'estradosso del solaio sottostante (comprensiva pertanto dello spessore di quest'ultimo) con le seguenti precisazioni:
  - a pianterreno, non va considerato lo spessore del solaio sottostante che eventualmente proseguisse al di sotto della quota "0,00" di riferimento;
  - negli interrati, l'altezza lorda è quella che va dal livello di calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio soprastante senza considerarne lo spessore che eventualmente prosegua al di sopra della quota "0,00" di riferimento;
  - nei seminterrati, in presenza di piano soprastante, va considerata la sola altezza utile interna (lo spessore del solaio soprastante va infatti conteggiato nel pianterreno), mentre, in caso di parziale o totale assenza di piano soprastante l'altezza lorda sarà misurata considerando l'intero spessore del solaio soprastante di copertura;
  - per la misurazione dell'altezza lorda in caso di solai di copertura inclinati si considera l'intradosso degli stessi nel punto medio (aritmetico in caso di figure semplici o ponderato nel caso di figure complesse);
- **per le (rimanenti) destinazioni d'uso commerciale, direzionale, artigianale artistica e di servizio, artigianale produttiva, industriale, agricolo-produttiva il calcolo degli oneri di urbanizzazione va eseguito sulla base delle superfici utili di tutti i locali aventi medesima destinazione d'uso (la superficie utile corrisponde alla superficie di pavimento del locale, compresi quelli interrati, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi, senza altre riduzioni), moltiplicandole per i valori unitari (€/mq.) stabiliti nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") per le corrispondenti zone territoriali omogenee di intervento/destinazioni d'uso.**

1.1.2 DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

- Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i criteri di misurazione e calcolo degli oneri di urbanizzazione esposti al paragrafo precedente (1.1.1), senza riduzioni.
  Si precisa che un intervento edilizio attuato mediante la ricostruzione di una volumetria preesistente che sia stata previamente demolita, si qualifica come intervento di nuova costruzione – ed è soggetto pertanto al contributo di costruzione proprio degli interventi di nuova costruzione – quando, secondo principi giurisprudenziali consolidati, venga meno un rapporto di piena *"continuità"* tra l'opera preesistente e quella successivamente realizzata.
  In queste fattispecie – alle quali, si ribadisce, deve essere applicato il contributo previsto per la nuova costruzione – rientrano generalmente (la descrizione sottoriportata ha carattere meramente esemplificativo e non esaustivo):
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione che, associati o meno a traslazioni di sedime, presentino incrementi di volume rispetto alla costruzione originaria e diano origine ad edifici entro i quali la volumetria preesistente confluisce, e si fonde alla nuova, andando ad assumere una morfologia diversa, non più "riconoscibile" nelle

proprie connotazioni originarie (si ricorda a tal proposito che solamente la ricostruzione dello stesso edificio con la stessa volumetria dell'esistente rientra nel novero della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n°380/2001, sempre qualora, in base ai suddetti principi giurisprudenziali consolidati, tale ricostruzione dia origine ad un edificio che mantenga un rapporto di *"continuità"* per morfologia e connotazioni rispetto a quello originario);

- gli interventi di demolizione e ricostruzione che a parità fra volumi complessivi preesistenti e di progetto (associati o meno a traslazioni di sedime) derivino dalla "somma" di volumi di costruzioni originarie, distinte, che vanno a confluire, fondendosi, in un nuovo edificio andando ad assumere una morfologia diversa rispetto all'originaria e senza perciò essere più "riconoscibili", singolarmente, in tutte le loro (rispettive) connotazioni originarie;
- quelli di demolizione e ricostruzione che a parità di volumi complessivi e di numero di edifici preesistenti e di progetto (associati o meno a traslazioni di sedime), comportino la realizzazione di nuovi edifici nei quali non sia più possibile riconoscere la morfologia delle volumetrie preesistenti nelle loro connotazioni originarie a causa di una ridistribuzione di tali volumetrie sui nuovi edifici;

Il rapporto di *"continuità"* tra l'opera preesistente e quella successivamente realizzata si mantiene invece laddove:

- l'edificio ricostruito (a prescindere dall'area di sedime) abbia la stessa volumetria di quello preesistente e la morfologia e le connotazioni originarie di tale volumetria vengano mantenute;
- l'edificio abbia volumetria anche maggiore di quello preesistente ma la volumetria preesistente, ancorché mantenuta nella sua morfologia e connotazioni originarie, debba necessariamente essere ricostruita su area di sedime diversa in forza ad obblighi di legge (o comunque derivanti della strumentazione urbanistico-edilizia) che non ne consentono la ricostruzione in loco (come ad esempio nel caso di interventi di demolizione di edifici esistenti/legittimi ricadenti in zona agricola all'interno delle fasce di rispetto stradali fuori dal centro abitato, la cui ricostruzione deve obbligatoriamente avvenire al di fuori della fascia di rispetto stessa).

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti, in relazione alla specifica destinazione d'uso, aumento dei parametri significativi ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione (e cioè, a seconda delle destinazioni d'uso, aumenti di superficie oppure di volume oneroso), si applicano i criteri di misurazione e calcolo esposti al paragrafo precedente (1.1.1), senza riduzioni [quanto precede a valersi - a mero titolo esemplificativo, stante il caso ricorrente - anche laddove, per le destinazioni d'uso il cui parametro significativo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione sia il volume (destinazione d'uso residenziale e destinazione d'uso turistico-ricettiva), una superficie non residenziale (s.n.r.) oppure una superficie accessoria (s.a.), venga trasformata in superficie utile (s.u.): a questa trasformazione corrisponderà, in base ai criteri esposti, un aumento del volume "oneroso" in relazione al quale, conseguentemente, sarà dovuto il versamento degli oneri corrispondenti];
- per i rimanenti interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono pari al 20% di quelli risultanti dell'applicazione dei criteri di misurazione e calcolo esposti al paragrafo precedente (1.1.1);

- per il gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti un aumento della superficie calpestabile si applicano i criteri di misurazione e calcolo esposti al paragrafo precedente (1.1.1), senza riduzioni;
- per i cambi di destinazione d'uso, associati o meno a interventi edilizi, gli oneri di urbanizzazione dovuti corrispondono alla differenza (qualora positiva) tra gli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione alla nuova destinazione in applicazione dei criteri di misurazione e calcolo esposti al paragrafo precedente (1.1.1) e gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla destinazione d'uso esistente legittimata risultanti dall'applicazione dei criteri di misurazione e calcolo esposti al paragrafo precedente (1.1.1).
  Riguardo ai cambi di destinazione d'uso si precisa che:
  - le differenze vanno sempre calcolate separatamente su ciascuna singola quota degli oneri di urbanizzazione (differenza tra oneri di urbanizzazione primaria della nuova destinazione d'uso e oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti alla precedente destinazione d'uso; differenza tra oneri di urbanizzazione secondaria della nuova destinazione d'uso e oneri di urbanizzazione secondaria corrispondenti alla precedente destinazione d'uso);
  - l'eventuale differenza negativa non comporta alcuna "restituzione" di oneri di urbanizzazione da parte del Comune;
  - l'eventuale differenza negativa registrata sulla sola quota degli oneri di urbanizzazione primaria non può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria eventualmente dovuti, e viceversa.

Casi particolari e/o casi trasversali rispetto agli interventi edilizi:

- poiché in un singolo processo di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio (oggetto ad esempio di permesso di costruire, di scia alternativa al permesso di costruire, di scia ecc.) possono essere compresenti più interventi edilizi tra quelli definiti all'art.3 del D.P.R. n°380/2001 o, più in generale, possono essere compresenti più trasformazioni soggette corresponsione degli oneri di urbanizzazione (come ad esempio nel caso di una trasformazione urbanistico-edilizia qualificabile in parte come intervento di nuova costruzione e in parte come intervento di ristrutturazione dell'esistente; oppure nel caso di una trasformazione urbanistico-edilizia qualificabile come intervento di ristrutturazione dell'esistente associato ad un cambio di destinazione d'uso totale o parziale) ogni singolo intervento edilizio e, più in generale, ogni singola trasformazione soggetta a corresponsione degli oneri di urbanizzazione andrà analizzata separatamente e gli oneri complessivi da corrispondere al Comune saranno dati dalla somma di quelli risultanti da ciascuna singola fattispecie di intervento/di trasformazione;
- in forza di quanto stabilito nelle precisazioni accluse alle vigenti tabelle di cui all'allegato "A" della L.R.61/1985, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici aventi destinazione d'uso industriale o artigianale, ivi compresi adeguamenti di edifici alberghieri, commerciali, o direzionali, sono onerose solo se comportano modificazione della destinazione d'uso oppure aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata;
- nel caso di intervento riguardante un immobile avente una destinazione d'uso tale per cui il parametro significativo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione è quello della superficie (destinazioni che ricordiamo essere: commerciale, direzionale, artigianale

artistica e di servizio, artigianale produttiva, industriale, agricolo-produttiva) che preveda aumento di volume senza variazione di superficie, il nuovo volume dovrà essere convertito in superficie moltiplicandolo per il parametro convenzionale "3/5", in analogia al criterio di conversione stabilito nella "nota 1" della "tabella" allegata alla Legge n°47/85 (ossia dividendolo per cinque, moltiplicandolo per tre e trasformando infine l'unità di misura del risultato da metri cubi a metri quadrati, come nell'esempio di seguito riportato: aumento di volume di 60 mc. senza alcun aumento di superficie → 60 : 5 x 3 = 36 mq. convenzionali) e gli oneri di urbanizzazione dovuti verranno pertanto calcolati su tale superficie convenzionale in applicazione dei criteri già esposti;

- gli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono definiti dalla L.R. n°23/2003 come "complesso commerciale unitario" e pertanto tutte le attività in essi insediate/insediabili (impianto stesso, con relativi fabbricati pertinenziali e pensiline, attività accessorie e/o complementari insediate/insediabili previste dalla specifica normativa in materia con i relativi fabbricati) assumono, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, destinazione d'uso commerciale. In particolare, come anche chiarito dal Consiglio di Stato con sentenza n°4997/2013, le pensiline sono elementi la cui realizzazione è assoggettata al regime del permesso di costruire, che e come tali sono pertanto soggette alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001. Gli oneri di urbanizzazione relativi alle pensiline degli impianti stradali di distribuzione carburante verranno calcolati in base alla superficie coperta delle stesse;
- gli impianti di distribuzione carburanti ad uso privato, come definiti dalla L.R. n°23/2003, assumono, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza e pertanto gli oneri di urbanizzazione relativi alle (eventuali) pensiline e/o ai manufatti relativi all'impianto verranno calcolati applicando le stesse modalità di calcolo previste per la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza. Gli oneri di urbanizzazione relativi alle pensiline degli impianti di distribuzione carburanti ad uso privato verranno calcolati in base alla superficie coperta delle stesse.

1.2 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1.2.1. CRITERI GENERALI DI CALCOLO CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1.2.1.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Il contributo commisurato al costo di costruzione per gli interventi riguardanti gli immobili con destinazione d'uso residenziale:

- **corrisponde al contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare"** (di cui oltre) per gli interventi:
  - di nuova costruzione (a valersi le medesime considerazioni sugli interventi di nuova costruzione indicate nel paragrafo relativo agli oneri di urbanizzazione);

- di ristrutturazione edilizia comportanti aumenti della superficie complessiva (s.c.) da cui conseguano aumenti della volumetria onerosa (e questi nettamente distinguibili/percepibili rispetto all'esistente);

- **corrisponde** (anche ai fini del rispetto di quanto stabilito dall'art.16, comma 10 del D.P.R. n°380/2001), **a quello di minor importo tra il contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare"** (di cui oltre) **e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione** (di cui oltre) per gli interventi:
  - di ristrutturazione edilizia comportanti aumenti della superficie complessiva (s.c.) ma non della volumetria onerosa [esempio ricorrente: creazione di un nuovo solaio o soppalco all'interno dei volumi esistenti/legittimati] o comunque comportanti aumenti di questa poco significativi perché non nettamente distinguibili/percepibili rispetto alla situazione preesistente/legittimata (trattasi di quegli aumenti che possono essere messi in luce, e divenire quindi apprezzabili in termini numerici, esclusivamente attraverso il calcolo della differenza tra situazione post-intervento e situazione ante-intervento);
  - di ristrutturazione edilizia non comportanti aumenti della superficie complessiva.

  Per le fattispecie di intervento in parola (che richiedono appunto, per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, un preliminare "confronto" tra costo di costruzione "tabellare" e costo "documentato" di costruzione e pertanto la presentazione – come oltre argomentato – del computo metrico estimativo delle opere) è facoltà dei richiedenti *omettere* la presentazione del computo metrico estimativo e di richiedere al Comune che il contributo commisurato al costo di costruzione venga quindi determinato sulla *sola* base del costo di costruzione "tabellare". In questa circostanza il Comune è esentato da ogni responsabilità qualora, anche a posteriori, il contributo calcolato in forma tabellare dovesse rivelarsi superiore a quello che sarebbe stato invece determinabile tramite computo metrico estimativo. Si precisa che in questa eventualità non saranno ammesse richieste di restituzione dell'eventuale (ipotetico) contributo "eccedente" versato.

Casi particolari e/o casi trasversali rispetto agli interventi edilizi:

poiché in un singolo processo di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio (oggetto ad esempio di permesso di costruire, di scia alternativa al permesso di costruire, di scia ecc.) possono essere compresenti più interventi edilizi tra quelli definiti all'art.3 del D.P.R. n°380/2001 o, più in generale, possono essere compresenti più trasformazioni soggette corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione (come ad esempio nel caso di una trasformazione urbanistico-edilizia qualificabile in parte come intervento di nuova costruzione e in parte come intervento di ristrutturazione dell'esistente; oppure nel caso di una trasformazione urbanistico-edilizia qualificabile come intervento di ristrutturazione dell'esistente associato ad un cambio di destinazione d'uso totale o parziale) ogni singolo intervento edilizio e, più in generale, ogni singola trasformazione soggetta a corresponsione del contributo commisurato al costo di

costruzione andrà analizzata separatamente e il contributo commisurato al costo di costruzione complessivo da corrispondere al Comune sarà dato dalla somma di quelli risultanti da ciascuna singola fattispecie di intervento/di trasformazione.

1.2.1.1.1 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE c.d. "TABELLARE" PER LA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Il contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" è ottenuto dal prodotto del **costo base di costruzione "maggiorato"** [quest'ultimo ottenuto da costo base di costruzione a metro quadrato stabilito nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") che viene poi rivalutato ai sensi del D.M. 10/05/1977, il tutto come oltre meglio esplicitato] **moltiplicato** per la **superficie complessiva (s.c.)** dell'intervento (calcolata ai sensi del D.M.10/05/1977) e **moltiplicato** altresì per la specifica **aliquota regionale** (aliquota a sua volta ottenuta dalla somma di tre sotto-aliquote, come stabilito dall'art.2 della L.R. n°4/2015, in forza di quanto previsto dall'art.16, comma 9 del D.P.R. n°380/2001).
Le tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") stabiliscono, in relazione agli interventi con destinazione d'uso residenziale, il costo base di costruzione degli edifici residenziali esprimendolo in euro a metro quadrato di superficie complessiva.
Analogamente a quanto avviene in fase di determinazione degli oneri di urbanizzazione, ai fini del calcolo della superficie complessiva (s.c.) vanno interamente computate le superfici utili (s.u.), mentre le superfici non residenziali (s.n.r.) vanno computate solo al 60% (si ricorda, a valersi anche ai fini della determinazione del costo di costruzione "tabellare", l'eccezione già stabilita dal presente regolamento in relazione al calcolo degli oneri di urbanizzazione e precisamente: i locali pertinenziali aventi altezza maggiore o uguale a ml.2,40 vanno considerati nel computo della superficie utile "s.u." anziché della superficie non residenziale "s.n.r.").
Il costo base di costruzione degli edifici residenziali costituisce, tuttavia, solo un dato di partenza per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione c.d. "tabellare" [e inoltre, come già anticipato e come si vedrà meglio oltre, per determinare il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto non sempre sarà sufficiente limitarsi al solo calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare", giacché, per taluni tipi di intervento e destinazioni d'uso, sarà necessario determinarlo in base a computo metrico estimativo – computo che rappresenta il c.d. costo "documentato" di costruzione - oppure determinarlo a seguito di un confronto tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione].
Il costo base di costruzione degli edifici residenziali può, infatti, in base alle caratteristiche dell'edificio residenziale, rimanere invariato in taluni casi oppure aumentare in altri.
Ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione c.d. "tabellare" il costo base di costruzione indicato nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") dovrà pertanto essere rivalutato (come previsto dal D.M. 10/05/1977) sulla scorta delle "caratteristiche" peculiari dell'edificio al fine

di ottenere il c.d. "costo base di costruzione maggiorato" menzionato in apertura di paragrafo.

Per la rivalutazione del costo base di costruzione indicato nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") ed ottenere così il "costo base di costruzione maggiorato" è necessario seguire i criteri indicati dal D.M. 10/05/1977 finalizzati ad individuare gli "indici di incremento" (indici che sono correlati alla dimensione dei singoli alloggi misurata in termini di superficie utile, al rapporto tra la superficie utile dell'intero edificio e la superficie non residenziale dell'intero edificio e ad altre eventuali e particolari caratteristiche dell'edificio – vedere a riguardo: Tabella 1 – incremento per superficie utile abitabile di cui all'art.5 del D.M. 10/05/1977; Tabella 2 – superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale di cui all'art.2 del D.M. 10/05/1977; Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale di cui all'art.6 del D.M. 10/05/1977; Tabella 4 – incremento per particolari caratteristiche di cui all'art.7 del D.M. 10/05/1977);

la sommatoria degli "indici di incremento" corrisponde ad un indice di incremento "complessivo", il quale a sua volta consente di determinare, in applicazione dell'art.8 del D.M. 10/05/1977, la "classe dell'edificio" e, grazie a questa, l'effettiva "percentuale di maggiorazione" da applicare al costo base di costruzione indicato nelle tabelle accluse al presente regolamento per ottenere il c.d. "costo base di costruzione maggiorato".

Il costo di costruzione "tabellare" degli edifici residenziali è dunque il risultato del prodotto tra la superficie complessiva oggetto di intervento (s.c.) e il c.d. "costo base di costruzione maggiorato" (ottenuto, come già sopra esposto, dalla rivalutazione del costo base di costruzione indicato nelle tabelle accluse al presente regolamento effettuata ai sensi del D.M. 10/05/1977 in base alle caratteristiche dell'edificio residenziale).

Il contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" degli edifici residenziali sarà, infine, il risultato del prodotto tra il costo di costruzione "tabellare" e l'aliquota stabilita dalla Regione del Veneto, in attuazione di quanto previsto dall'art.16, comma 9 del D.P.R. n°380/2001, all'art.2 della Legge regionale n°4/2015 (articolo che ha integralmente sostituito la Tabella "A4" allegata alla Legge regionale n°61/1985 – *tabella rimasta in disuso per circa 12 anni poiché, seppur non abrogata, non rispondente ai principi minimi di emanazione statale che, dal 01/07/2003, con l'entrata in vigore del D.P.R. n°380/2001, prevedevano una aliquota minima pari ad almeno il 5% per il contributo di costruzione residenziale*).

L'aliquota stabilita all'art.2 della Legge regionale n°4/2015, alla cui lettura si rinvia, può variare da un minimo del 5% (nel rispetto quindi dei "nuovi" principi introdotti dal D.P.R. n°380/2001 a partire dal 01/07/2003, data della sua entrata in vigore) ad un massimo dell'11% (anche in questo caso nel rispetto dei "nuovi" principi introdotti dal D.P.R. n°380/2001 che hanno stabilito una aliquota massima non superiore al 20%, da fissarsi con provvedimento regionale) ed è ottenuta, come anticipato in apertura di paragrafo, dalla sommatoria di tre sotto-aliquote:

- una sotto-aliquota corrispondente alla classe dell'edificio (classe che si ricorda determinata, come già più sopra esposto in applicazione dell'art.8 del D.M.

10/05/1977): pari a 4% per edifici con caratteristiche di lusso (e cioè appartenenti alle classi di maggiorazione IX, X e XI dell'art.8 del D.M.10/05/1977); pari al 2,5% per edifici con caratteristiche medie (e cioè appartenenti alle classi di maggiorazione V, VI, VII e VIII dell'art.8 del D.M.10/05/1977 e che non siano compresi nelle categorie di cui all'art.17, comma 3, lett. "c" del D.P.R. n°380/2001) e pari al 1% per edifici con caratteristiche economiche (e cioè appartenenti alle classi di maggiorazione I, II, III e IV dell'art.8 del D.M.10/05/1977);

- una sotto-aliquota corrispondente alla tipologia dell'edificio: pari a 2% per edificio a blocco con più di due alloggi; pari a 2% per edificio a schiera con più di due alloggi (sono sempre compresi in questa specifica sotto-aliquota gli alloggi la cui costruzione è ammessa dallo strumento urbanistico in zona artigianale o industriale); pari al 3% per edificio con non più di due alloggi;
- una sotto-aliquota corrispondente alla zona territoriale omogenea ove ricade l'intervento: pari a 2% nel caso di intervento ricadente nelle z.t.o. "A" e "B"; pari al 2,5% nel caso di intervento ricadente nelle z.t.o. "C" (sono sempre compresi in questa specifica sotto-aliquota gli alloggi la cui costruzione è ammessa dallo strumento urbanistico in zona artigianale o industriale) e pari al 4% nel caso di intervento ricadente nelle altre zone.

1.2.1.1.2 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO "DOCUMENTATO" DI COSTRUZIONE PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione degli interventi riguardanti edifici aventi destinazione d'uso residenziale si ottiene moltiplicando il costo complessivo (espresso in euro) delle opere valutato tramite computo metrico estimativo moltiplicato per l'aliquota stabilita dalla Regione del Veneto all'art.2 della L.R. n°4/2015, in forza dell'art.16, comma 9 del D.P.R. n°380/2001 (aliquota che si ricorda precisamente enunciata in chiusura del paragrafo precedente, 1.2.1.1.1, unitamente alle istruzioni per determinarla).
Il computo metrico estimativo delle opere deve essere redatto da professionista/tecnico abilitato sulla base del vigente prezzario regionale dei lavori pubblici (prezzario liberamente consultabile e scaricabile dal sito istituzionale della Regione del Veneto e attualmente disponibile all'indirizzo http://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale).
Il computo metrico estimativo delle opere non deve comprendere l'IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto imposta che, secondo i rinnovati indirizzi forniti dall'ISTAT, non va considerata nei prezzi alla produzione delle costruzioni.

1.2.1.2. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO-RICETTIVA

Il contributo commisurato al costo di costruzione per gli interventi riguardanti immobili con destinazione d'uso commerciale o direzionale o turistico-ricettiva si ottiene moltiplicando il costo "documentato" di costruzione per una aliquota fissa del 10% (stabilita ai sensi e nel rispetto dell'art.19, comma 2 del D.P.R. n°380/2001).
Il costo "documentato" di costruzione corrisponde al costo degli interventi risultante dal computo metrico estimativo delle opere.
Il computo metrico estimativo delle opere deve essere redatto da professionista/tecnico abilitato sulla base del vigente prezzario regionale dei lavori pubblici (prezzario liberamente consultabile e scaricabile dal sito istituzionale della Regione del Veneto e attualmente disponibile all'indirizzo http://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale).
Il computo metrico estimativo delle opere non deve comprendere l'IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto imposta che, secondo i rinnovati indirizzi forniti dall'ISTAT, non va considerata nei prezzi alla produzione delle costruzioni.
Nel caso in cui nell'edificio siano compresenti destinazioni d'uso diverse (come ad esempio: residenziale e commerciale) per le quali, in base ai criteri enunciati nel presente regolamento, il contributo commisurato al costo di costruzione debba essere determinato (per una o più di queste) sulla base del costo "documentato" di costruzione ma in applicazione di aliquote differenti per ciascuna destinazione d'uso, il computo metrico estimativo dovrà chiaramente distinguere i costi di costruzione afferenti ciascuna destinazione d'uso.

1.2.2. DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Il contributo commisurato al costo di costruzione si calcola (per gli interventi edilizi/destinazioni d'uso assoggettate a tale quota del contributo di costruzione):

- con riferimento alla destinazione d'uso esistente/legittimata qualora l'immobile oggetto di intervento edilizio non sia oggetto di contestuale cambio di destinazione d'uso;
- con riferimento alla destinazione d'uso prevista in progetto se l'immobile oggetto di intervento edilizio è oggetto di contestuale cambio di destinazione d'uso e sempre che per la destinazione d'uso prevista in progetto sia prevista la corresponsione di tale quota del contributo di costruzione.

1.2.2.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Il contributo commisurato al costo di costruzione in relazione agli immobili con destinazione d'uso residenziale:

- si calcola sempre senza riduzioni:

  - per gli interventi di nuova costruzione (a valersi le medesime considerazioni sugli interventi di nuova costruzione indicate nel paragrafo 1.1.2);
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- non si applica in nessun caso agli interventi di manutenzione straordinaria (si ricorda infatti che gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti aumento della superficie di calpestio trovano applicazione i soli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 4 del D.P.R. n°380/2001);
- non si applica nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere (proprio in quanto contributo legato all'esecuzione di opere).

Casi particolari e/o casi trasversali rispetto agli interventi edilizi

Per gli interventi in variante in corso d'opera che comportino incrementi del costo di costruzione rispetto a quello calcolato per il titolo edilizio in essere è dovuta la corresponsione della differenza, appunto, tra il contributo commisurato al costo di costruzione ricalcolato per lo stato di variante e quello già calcolato in relazione al titolo edilizio in essere. Il calcolo del contributo di costruzione dello stato di variante dovrà essere eseguito in forma "tabellare" oppure tramite costo "documentato" di costruzione, secondo i criteri già più sopra illustrati, analogamente alla procedura seguita per l'intervento originario.
(Vale la pena evidenziare che, talvolta, anche una variante in corso d'opera c.d. "di minima" rispetto a titolo edilizio per il quale il contributo commisurato al costo di costruzione sia stato calcolato in forma "tabellare", può essere "sufficiente" – in base ai criteri del D.M.10/05/1977 – per ricollocare il complessivo intervento in una classe di maggiorazione *superiore* a quella originariamente calcolata per il titolo edilizio in essere: solo attraverso il ricalcolo del contributo commisurato al costo di costruzione dello stato di variante sarà dunque possibile mettere in luce tale differenza rispetto al contributo commisurato al costo di costruzione già calcolato in relazione al titolo edilizio in essere.)
Nel caso in cui nell'edificio siano compresenti destinazioni d'uso diverse (come ad esempio: residenziale e commerciale) per le quali, in base ai criteri enunciati nel presente regolamento, il contributo commisurato al costo di costruzione debba essere determinato (per una o più di queste) sulla base del costo "documentato" di costruzione ed in applicazione di aliquote differenti per ciascuna destinazione d'uso, il computo metrico estimativo dovrà chiaramente distinguere i costi di costruzione afferenti ciascuna destinazione d'uso.

1.2.2.2 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICO-RICETTIVA

Il contributo commisurato al costo di costruzione in relazione agli immobili con destinazione d'uso commerciale, direzionale o turistico-ricettiva:
- si calcola sempre senza riduzioni:
  - per gli interventi di nuova costruzione (a valersi le medesime considerazioni sugli interventi di nuova costruzione indicate nel paragrafo 1.1.2);
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia;

- non si applica in nessun caso agli interventi di manutenzione straordinaria (si ricorda infatti che gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti aumento della superficie di calpestio trovano applicazione i soli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 4 del D.P.R. n°380/2001);
- non si applica nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere (proprio in quanto contributo legato all'esecuzione di opere).

Casi particolari e/o casi trasversali rispetto agli interventi edilizi

Per gli interventi in variante in corso d'opera che comportino incrementi del costo di costruzione rispetto a quello calcolato per il titolo edilizio in essere è dovuta la corresponsione della differenza, appunto, tra il contributo commisurato al costo di costruzione ricalcolato per lo stato di variante e quello già calcolato in relazione al titolo edilizio in essere. Il calcolo del contributo di costruzione dello stato di variante verrà eseguito applicando gli stessi criteri utilizzati per il calcolo effettuato per l'intervento originario.

Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono definiti dalla L.R. n°23/2003 come "complesso commerciale unitario" e pertanto tutte le attività in essi insediate/insediabili (impianto stesso, con relativi fabbricati pertinenziali e pensiline, attività accessorie e/o complementari insediate/insediabili previste dalla specifica normativa in materia e i relativi fabbricati) assumono, anche ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, destinazione d'uso commerciale. In particolare, come chiarito dal Consiglio di Stato con sentenza n°4997/2013, le pensiline sono elementi la cui realizzazione è assoggettata al regime del permesso di costruire e come tali sono pertanto soggette alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001.

Gli impianti di distribuzione carburanti ad uso privato, come definiti dalla L.R. n°23/2003, assumono, anche ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza e pertanto il contributo commisurato al costo di costruzione relativo alle (eventuali) pensiline e/o ai manufatti relativi all'impianto verrà calcolato applicando le stesse modalità di calcolo previste per la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza.

Nel caso in cui nell'edificio siano compresenti destinazioni d'uso diverse (come ad esempio: residenziale e commerciale) per le quali, in base ai criteri enunciati nel presente regolamento, il contributo commisurato al costo di costruzione debba essere determinato (per una o più di queste) sulla base del costo "documentato" di costruzione ed in applicazione di aliquote differenti per ciascuna destinazione d'uso, il computo metrico estimativo dovrà chiaramente distinguere i costi di costruzione afferenti ciascuna destinazione d'uso.

1.3 CONTRIBUTO (ALTERNATIVO A QUELLO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART.19 DEL D.P.R. N°380/2001) AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Il contributo afferente lo smaltimento rifiuti (solidi, liquidi e gassosi) e la sistemazione ambientale trova applicazione, in forza dell'art.19 del D.P.R. n°380/2001 e dell'art.84 della L.R. n°61/1985 - in sostituzione del contributo commisurato al costo di costruzione - per gli interventi riguardanti le costruzioni o gli impianti destinati ad attività artigianali, industriali e agricolo-produttive.

Spetta alla Regione definire i parametri per la determinazione dell'incidenza di tali opere e al Comune definire i valori unitari di incidenza (*cfr*. art.19, comma 1 del D.P.R. n°380/2001).

La Regione del Veneto, all'art.84, commi 6-7 della L.R. n°61/1985 ha, in particolare: individuato le attività industriali, artigianali e agricole quali attività produttive soggette alla corresponsione di tale contributo; ha stabilito che l'incidenza di tale contributo va determinata sulla base delle situazioni locali.

Nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") il Comune ha stabilito un importo locale unitario (espresso in euro a metro quadrato che mantiene lo storico accorpamento delle quote "smaltimento rifiuti" e "sistemazione ambientale") valevole per tutte le zone territoriali omogenee e per tutte le destinazioni d'uso cui il presente contributo afferisce.

Il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale si calcola (per gli interventi edilizi/destinazioni d'uso assoggettate a tale quota del contributo di costruzione):

- con riferimento alla destinazione d'uso esistente/legittimata qualora l'immobile oggetto di intervento edilizio non sia oggetto di contestuale cambio di destinazione d'uso;
- con riferimento alla destinazione d'uso prevista in progetto se l'immobile oggetto di intervento edilizio è oggetto di contestuale cambio di destinazione d'uso e sempre che per la destinazione d'uso prevista in progetto sia prevista la corresponsione di tale quota del contributo di costruzione.

1.3.1. CRITERI GENERALI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale si calcola moltiplicando la superficie utile dei locali interessati dall'attività assoggettata a tale contributo per l'importo unitario (€/mq.) stabilito nelle tabelle accluse al presente regolamento (vedi ALLEGATO "A") valevole per tutte le zone territoriali omogenee e per tutte le destinazioni d'uso per le quali trova applicazione il contributo in parola, e precisamente: artigianale, industriale e agricolo-produttiva.

Si ricorda che la superficie utile dei locali corrisponde alla superficie di pavimento del locale, compresi quelli interrati, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi, senza riduzioni.

1.3.2. DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LO SMALTIMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE IN BASE ALLA QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e sistemazione ambientale (che si applica agli interventi riguardanti gli immobili con destinazione d'uso artigianale, artistica o di servizio, artigianale produttiva, industriale, agricolo-produttiva):

- si calcola sempre senza riduzioni:
  - per gli interventi di nuova costruzione (a valersi le medesime considerazioni sugli interventi di nuova costruzione indicate nel paragrafo 1.1.2);
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportanti aumento della superficie utile e limitatamente alla nuova superficie utile;
  - anche nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere (non si tratta infatti di un contributo correlato all'esecuzione di opere bensì di un contributo correlato alla destinazione d'uso) limitatamente alla superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso ed anche laddove il cambio di destinazione d'uso coinvolga destinazioni d'uso (esistente/legittimata e di progetto) che sono entrambe assoggettate al presente contributo (ad esempio il contributo si applicherà, senza riduzioni, alle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso da artigianale di servizio ad industriale, o viceversa);
- non si applica in nessun caso agli interventi di manutenzione straordinaria (si ricorda infatti che solo per gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti aumento della superficie di calpestio trova applicazione il contributo di costruzione e che tale contributo è limitato alla sola quota del relativa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art.17, comma 4 del D.P.R. n°380/2001).

Casi particolari e/o casi trasversali rispetto agli interventi edilizi.

- Nel caso in cui nell'edificio siano compresenti destinazioni d'uso diverse (come ad esempio: residenziale e artigianale produttiva, oppure commerciale e industriale) per talune delle quali, in base ai criteri enunciati nel presente regolamento, sia dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione - e questo debba essere determinato in base al costo "documentato" di costruzione - e per le altre rimanenti sia dovuto invece il contributo alternativo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale, il computo metrico estimativo (che si ricorda necessario per la determinazione del contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione nel caso di destinazioni d'uso ad esso assoggettate) dovrà necessariamente escludere i costi relativi alla costruzione della parte dell'edificio/degli immobili aventi destinazione d'uso assoggettata invece al contributo alternativo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.
- Per gli interventi in variante in corso d'opera che comportino incrementi del contributo per lo smaltimento rifiuti e sistemazione ambientale (e cioè

interventi che comportino aumento della superficie utile relativa alle destinazioni d'uso assoggettate a tale contributo) rispetto a quello calcolato per il titolo edilizio in essere è dovuta la corresponsione della differenza, appunto, tra il contributo per lo smaltimento rifiuti e sistemazione ambientale ricalcolato per lo stato di variante e quello già calcolato in relazione al titolo edilizio in essere.

- Gli impianti di distribuzione carburanti ad uso privato, come definiti dalla L.R. n°23/2003, assumono, anche ai fini del calcolo del contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale, la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza e pertanto il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale relativo alle (eventuali) pensiline e/o ai manufatti relativi all'impianto verrà calcolato applicando le stesse modalità di calcolo previste per la destinazione d'uso dell'attività di cui costituiscono pertinenza. Nel caso, quindi, di impianto di distribuzione carburanti ad uso privato pertinente ad attività artigianale produttiva, industriale o agricolo-produttiva, il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale relativo alle (eventuali) pensiline verrà calcolato in base alla superficie coperta delle stesse.

1.4 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CRITERI E DELLE DECLINAZIONI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Residenziale.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumenti della volumetria onerosa, e senza cambio d'uso. (Sono compresi, quindi, anche gli aumenti della volumetria onerosa conseguenti a mere trasformazioni di superfici rientranti allo stato di fatto nel novero della "s.n.r." e nello stato di progetto nel novero della "s.u.".)	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Contributo commisurato al costo "tabellare" di costruzione se l'intervento è di nuova costruzione o se vi sia ristrutturazione comportante aumento della superficie complessiva da cui consegua aumento della volumetria onerosa nettamente distinguibile/percepibile rispetto all'esistente, altrimenti vedi righe successive. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Parte ristrutturata senza aumenti di volumetria onerosa e senza cambio d'uso.	Si calcolano al 20% e si sommano agli altri oneri di questa colonna qualora ricorrano.	Minore tra il contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, per interventi di ristrutturazione comportanti aumento della superficie complessiva ma non della volumetria onerosa (o comunque comportanti aumenti di questa poco significativi perché non nettamente distinguibili/percepibili rispetto alla situazione preesistente/legittimata) e per interventi di ristrutturazione non comportanti aumento della superficie complessiva. A valersi anche laddove siano compresenti gli interventi della riga	Non dovuto.

		precedente. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	
Eventuale cambio d'uso in commerciale, direzionale, turistico-ricettivo.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione sulle eventuali parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico e di servizio o produttivo, industriale, agricolo-produttivo.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Turistico-ricettiva.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumenti della volumetria onerosa, e senza cambio d'uso. (Sono compresi, quindi, anche gli aumenti della volumetria onerosa conseguenti a mere trasformazioni di superfici rientranti, allo stato di fatto, nel novero della "s.a." e nello stato di progetto nel novero della "s.u.".)	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Parte ristrutturata senza aumenti di volumetria onerosa, e senza cambio d'uso.	Si calcolano al 20% e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano. Non sono invece dovuti per i soli edifici "alberghieri" ai sensi delle note indicate nelle Tabelle di cui all'allegato "A" alla L.R. n°61/1985.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.

Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in commerciale, direzionale.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico e di servizio o produttivo, industriale, agricolo-produttivo.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Commerciale.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2), e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e senza cambio d'uso.	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle Tabelle di cui all'allegato "A" alla L.R. n°61/1985.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.

Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Si calcolano per differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo o in direzionale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico e di servizio o produttivo, industriale, agricolo-produttivo.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Direzionale.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2), e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle Tabelle di cui all'allegato A alla L.R. n°61/1985.	10% del costo documentato di costruzione. A sommarsi agli altri contributi di questa	Non dovuto.

senza cambio d'uso.		colonna, qualora ricorrano.	
Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo o in commerciale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico e di servizio o produttivo, industriale, agricolo-produttivo.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Artigianale artistica e di servizio.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2), e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.	Dovuto sulla superficie utile di nuova costruzione (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2). A sommarsi agli altri

			contributi di questa colonna, qualora ricorrano. Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e senza cambio d'uso.	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle tabelle di cui all'allegato "A" alla L.R. n°61/1985.	Non dovuto.	Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo, commerciale o direzionale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in artigianale produttivo, industriale, agricolo-produttivo.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Artigianale produttiva.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2) e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.	Dovuto sulla superficie utile di nuova costruzione (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2). A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano. Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e senza cambio d'uso.	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle tabelle di cui all'allegato "A" alla L.R. n°61/1985.	Non dovuto.	Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo, commerciale o direzionale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico o di servizio, industriale, agricolo-produttivo.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere

	somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.		che tale superficie sia interessata da interventi edilizi. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni sulla nuova superficie calpestabile.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Industriale.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2), e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.	Dovuto sulla superficie utile di nuova costruzione (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2). A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano. Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e senza cambio d'uso.	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle tabelle di cui all'allegato "A" alla L.R. n°61/1985.	Non dovuto.	Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.

		colonna, qualora ricorrano.	
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo, commerciale o direzionale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico o di servizio, artigianale produttivo, agricolo-produttivo.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni.	Non dovuto.	Non dovuto.

Destinazione d'uso prevista nell'edificio di nuova costruzione o destinazione d'uso dei locali dell'edificio esistente (legittimato) che vengono interessati da trasformazione urbanistico-edilizia.	**Oneri di urbanizzazione.**	**Contributo commisurato al costo di costruzione.**	**Contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale.**
Agricolo-produttiva.			
Parte di nuova costruzione o ristrutturata con aumento della superficie utile (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2), e senza cambio d'uso.	Si calcolano senza riduzioni e si sommano agli altri oneri di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto.	Dovuto sulla superficie utile di nuova costruzione (compresi aumenti di volume a parità di superficie, che dovranno essere convertiti in superficie convenzionale secondo regola dei "3/5" - vedi paragrafo 1.1.2). A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano. Non dovuto sulla superficie ristrutturata qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Parte ristrutturata senza aumenti di superficie utile (esclusi	Non dovuti ai sensi delle note indicate nelle Tabelle	Non dovuto.	Non dovuto sulla superficie ristrutturata

aumenti di volume a parità di superficie per i quali si applicano le regole della riga precedente), e senza cambio d'uso.	di cui all'allegato A alla L.R. n°61/1985.		qualora non sia oggetto di eventuale cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in residenziale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Minore tra contributo commisurato al costo di costruzione "tabellare" e il contributo commisurato al costo "documentato" di costruzione, entrambi calcolati sulle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in turistico-ricettivo, commerciale o direzionale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	10% del costo documentato di costruzione relativo alle parti ristrutturate oggetto di contestuale cambio d'uso. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.
Eventuale cambio d'uso in artigianale artistico o di servizio, artigianale produttivo o industriale.	Differenza tra nuova e precedente destinazione d'uso (se positiva) che si somma agli altri casi di questa colonna, qualora ricorrano.	Non dovuto per la parte oggetto di cambio d'uso.	Dovuto sulla superficie utile oggetto di cambio d'uso ed a prescindere che tale superficie sia interessata da interventi edilizi. A sommarsi agli altri contributi di questa colonna, qualora ricorrano.
Sola manutenzione straordinaria comportante aumento della superficie calpestabile e non associata ad altri interventi/trasformazioni.	Si calcolano senza riduzioni.	Non dovuto.	Non dovuto.

2. CASI DI ESENZIONE O DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si riportano di seguito:

- a titolo meramente ricognitivo i casi di esenzione o di riduzione del contributo di costruzione (o di alcune delle quote di cui questo si compone) con i relativi riferimenti normativi di legge attualmente vigenti, nonché un particolare caso di riduzione (già stabilito dal Comune con separato provvedimento) in applicazione della L.R. n°61/1985;
- la disciplina puntuale dei casi di riduzione del contributo di costruzione di cui all'art.17, comma 4-bis del D.P.R. n°380/2001, come introdotto dal D.L. n°76/2020, convertito con modificazioni dalla Legge n°120/2020.

In considerazione della frequenza con la quale la normativa è soggetta a modifiche, si raccomanda di verificare sempre, in base alla normativa vigente, se la prevista trasformazione urbanistico-edilizia ricada in particolari casi di esenzione o di riduzione del contributo di costruzione o, comunque, di alcune delle quote di cui questo si compone.

2.1. D.P.R. n°380/2001

Il D.P.R. n°380/2001, all'art.17 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione", dispone che:

- (comma 1) nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18;
- (comma 3) il contributo di costruzione non è dovuto:
  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 *(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)*;
  b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di *edifici unifamiliari*;

  a riguarda si precisa che:

  - per *edificio unifamiliare* deve intendersi un singolo edificio costituito da un singolo alloggio (e perciò un singolo involucro edilizio, fisicamente separato da altri involucri, costituito nella sua interezza da un solo alloggio). Questa fattispecie ricorre anche nel caso di singoli edifici, costituiti ciascuno da un singolo alloggio, sorti in aderenza gli uni agli altri (e pertanto singoli edifici identificabili in un unico involucro edilizio) in forza di titoli abilitativi e di processi costruttivi ben distinti e che non abbiano all'origine alcun legame di natura urbanistico-edilizia (legame che invece è presente laddove, pur in presenza di titoli edilizi e di processi costruttivi ben distinti, un singolo edificio – sebbene costituito originariamente da un singolo alloggio – sia stato successivamente oggetto di interventi/trasformazioni urbanistico-edilizie, come ad esempio ampliamenti, che abbiano generato una o più nuove unità in aderenza a quella preesistente che le ha originate);

- non si è in presenza di edificio unifamiliare:
  - nel caso di singolo edificio costituito da più alloggi sorti in forza dello stesso titolo abilitativo/processo costruttivo oppure sorti in forza di titoli abilitativi/processi costruttivi distinti ma correlati da legami di natura urbanistico-edilizia, come nel caso di processi costruttivi che hanno portato alla creazione di una o più nuove unità abitative in aderenza alla originaria a seguito del suo ampliamento o comunque a seguito di interventi che abbiano comportato la suddivisione dell'unità originaria in più unità;
  - quando un singolo edificio sia costituito da un singolo alloggio e da almeno un'altra unità principale con destinazione diversa dal residenziale;

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;
a riguardo si precisa che:
- negli *"impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti"* rientrano quei servizi ed attività che rivestono un interesse comune e/o generale e che sono specificamente individuati/e nelle Norme tecniche di attuazione del Piano degli interventi come "*Servizi ed attività di interesse comune"* (*cfr.* art.5 "Destinazioni d'uso", comma 8, punto 7, delle N.t.a. oggi vigenti) quali quelli/e per l'istruzione/formazione, le istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, i servizi tecnologici ecc., che vengono realizzati dagli enti istituzionalmente competenti (oppure anche da privati che operino direttamente per conto dell'ente istituzionalmente competente), all'interno delle aree destinate a servizi ed attività di interesse comune individuate dalla strumentazione urbanistica (alcuni esempi: ospedale realizzato dall'ente istituzionalmente competente Regione del Veneto - U.L.S.S. in area destinata a servizi; nuova Chiesa realizzata dal competente organo ecclesiastico/diocesano in area destinata a servizi; Caserma dei Carabinieri realizzata dall'A.T.E.R. di Venezia - che non è l'ente istituzionalmente competente - direttamente per conto dell'Arma dei Carabinieri, in area destinata a servizi);
- nelle *"opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici"* rientrano tutti gli interventi eseguiti in attuazione della strumentazione urbanistica (siano questi eseguiti dagli enti istituzionalmente competenti, da privati che operino per conto dell'ente istituzionalmente competente o anche da privati che operino per proprio conto) che rientrano nel novero delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria (di cui all'art.4, comma 1, della Legge n°847/1964, come integrato dall'art.44 della Legge n°865/1971 e precisamente elencate negli atti di indirizzo della Legge regionale n°11/2004) e pertanto, a titolo esemplificativo:
  - le seguenti opere di urbanizzazione primaria: opere relative a infrastrutture stradali, aree di sosta o a verde pubblico, reti tecnologiche per sottoservizi ecc.;
  - le opere di urbanizzazione secondaria aventi ad oggetto la realizzazione di edifici/strutture/impianti per l'istruzione e la formazione, per le istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, i servizi tecnologici, che vengano realizzate, appunto, in attuazione della strumentazione urbanistica nelle aree da questa specificamente destinate alla realizzazione di servizi

ed attività di interesse comune (*cfr.* art.30 delle N.t.a. del P.I. oggi vigenti; alcuni esempi: residenza sanitaria assistenziale, struttura ambulatoriale medica, asilo nido, centro di formazione culturale/professionale che vengano realizzate da soggetti privati, per proprio conto e convenzionate, all'interno delle aree destinate a servizi ed attività di interesse comune individuate dalla strumentazione urbanistica);

- si ritiene utile precisare che all'interno delle aree destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune/generale (di cui all'oggi vigente art.30 delle N.t.a. del P.I.) è ammesso altresì, a determinate condizioni, l'insediamento di altre attività, diverse da quelle sopra elencate, che, a differenza di queste, sono soggette al contributo di costruzione. (Si tratta, più precisamente, di attività commerciali in genere, compresi pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio che figurano come attività accessorie, connesse ma secondarie rispetto alla attrezzatura pubblica o di interesse pubblico il cui funzionamento è strettamente legato all'esistenza ed al funzionamento dell'attività principale, giacché: la cessazione dell'attività principale comporta automaticamente la loro cessazione; tali attività non possono funzionare al di fuori degli orari di apertura dell'attività principale; la convenzione urbanistica prevista per la realizzazione dell'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da parte dei privati deve stabilire anche la specifica tipologia delle attività accessorie che possono essere insediate nell'ambito della struttura principale).

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-storica e ambientale (*lettera così modificata dall'art. 54, comma 2, lett. d), legge n. 221 del 2015)*;

- (comma 4) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile (*comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)*;
- (comma 4-bis) al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

  Considerato che:
  - tra le componenti del contributo di costruzione, solamente le quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinate attraverso l'applicazione di tabelle parametriche regionali (e dunque risulterebbero le sole a poter godere *ex-lege* della riduzione in parola);
  - il secondo periodo del comma in parola consente tuttavia ai comuni di deliberare eventuali ulteriori riduzioni del contributo di costruzione;

  si stabilisce che gli interventi individuati dall'art.17, comma 4-bis del D.P.R. n°380/200 godano di una riduzione del 20% su tutte le quote componenti il contributo di costruzione (pertanto la

riduzione verrà applicata non solo sulle quote degli oneri di urbanizzazione, ma altresì sul contributo commisurato al costo di costruzione e sul contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale).

2.2. L.R. n°14/2009 (PIANO CASA REGIONALE)

La Legge regionale n°14/2009 e s.m.i. (c.d. "piano casa regionale") dispone, solo ed esclusivamente in relazione agli interventi da realizzarsi in sua applicazione:

- all'art.1 bis "Definizioni e modalità applicative" che:
  - (comma 1 lettera "c") per edificio residenziale unifamiliare (edificio che, come previsto dall'art.17 del D.P.R. n°380/2001, gode di esenzione dal contributo di costruzione nel caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%) si intende la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare;
- al successivo art.7 "Oneri e incentivi" che:
  - (comma 1) ferma restando l'applicazione dell'articolo 17 del DPR n. 380/2001, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter e 3 quater,il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo; negli stessi casi, per le famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre, il contributo afferente al permesso di costruire non è dovuto;
  - (comma 1 bis) in deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, 3 ter e 3 quater che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, il contributo di costruzione:
    a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
    b) può essere ridotto dal Comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a) – *riduzione non prevista dal Comune di Spinea*;
  - (comma 1 ter) le riduzioni di cui ai commi 1 e 1 bis si intendono riferite:
    a) nel caso previsto dagli articoli 2 e 3 ter al volume o alla superficie ampliati;
    b) nel caso previsto dagli articoli 3 e 3 quater al volume ricostruito e alla nuova superficie comprensivi dell'incremento;
  - (comma 2) I Comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili – *riduzione non prevista dal Comune di Spinea*;
  - (comma 2 bis) per usufruire delle agevolazioni di cui ai commi 1 e 1 bis, lettera a), l'obbligo a stabilire e a mantenere la residenza di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a) non può essere inferiore ai quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Qualora si contravvenga a tale obbligo il Comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento; per i comuni turistici la suddetta maggiorazione è pari al 200 per cento.

2.2-bis L.R. n°14/2019 (VENETO 2050)

L'art.10 della Legge regionale n°14/2019 dispone che, fermi restando i casi di esenzione o di riduzione del contributo di costruzione stabiliti dall'art.17 del D.P.R. n°380/2001:

- (comma 3) per gli interventi di cui all'art.6 della medesima legge il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20% nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo; i consigli comunali possono stabilire ulteriore riduzione di tale quota del contributo;
- (comma 4) per usufruire delle suddette agevolazioni, il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di stabilire la residenza e mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Qualora si contravvenga a tal obbligo, il Comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto, maggiorato del 200% (si rammenta che al fine dell'assunzione dell'obbligo di residenza è disponibile nel sito istituzionale del Comune di Spinea, l'apposito modulo, al link: https://documentale.comune.spinea.ve.it/index.php/modulistica/urbanistica-e-edilizia/edilizia-privata);
- (comma 5) la realizzazione degli interventi di cui al Titolo III° della medesima legge (e dunque per gli interventi di cui agli artt.6, 7, 8, 9) funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'art.4 della legge n°104/1992, dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100%, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.10, comma 2, della L.R. n°16/2007.

2.3. L.R. n°32/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NUOVI EDIFICI)

La Legge regionale n°32/2013, all'art.13 "Efficientamento energetico dei nuovi edifici" dispone che:

- (comma 1) al fine di favorire l'efficientamento energetico, qualora la prestazione energetica dell'edificio, così come definita dal decreto legislativo n°192/2005 e successive modificazioni e dal D.P.R. n°59/2009, sia corrispondente alla classe A, il costo di costruzione è ridotto del:
  a) 50 per cento per la realizzazione di nuovi edifici residenziali;
  b) 25 per cento per la realizzazione di nuovi edifici adibiti ad uso diverso;
- (comma 2) l'esenzione di cui al comma 1 riguarda le istanze per la realizzazione di nuovi edifici presentate entro il 10 maggio 2017.

Qualora, dunque, l'intervento goda della suddetta riduzione sulla quota del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 relativa al costo di costruzione (agevolazioni che si ricordano previste dall'art.13 della Legge regionale n°32/2013 per le istanze presentate entro il 10 maggio 2017 aventi ad oggetto edifici di nuova costruzione con prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. n°192/2005 e successivo D.P.R. n°59/2009, corrispondente alla "Classe A") ma a fine lavori, dall'esame degli Attestati di Prestazione Energetica da presentarsi in relazione agli immobili di nuova costruzione emergesse il mancato raggiungimento del previsto livello di prestazione energetica corrispondente alla "Classe A", decadranno le agevolazioni di cui, appunto, all'articolo 13, comma 1, della Legge regionale n°32/2013 e, conseguentemente, dovrà essere obbligatoriamente versato il rimanente 50% o 75% (a seconda della riduzione avuta in relazione alla destinazione d'uso) della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dalla data del mancato versamento.

La data del mancato versamento, nel caso di intervento di nuova costruzione oggetto di permesso di costruire, si assume coincidente con quella del ritiro del titolo edilizio presso il Comune, mentre, nel caso di intervento di nuova costruzione oggetto, ad esempio, di scia alternativa al permesso di costruire (come nel caso di intervento di nuova costruzione in applicazione del "piano casa

regionale") si assume coincidente con quella della scadenza per il versamento in unica soluzione del contributo commisurato al costo di costruzione indicata nella specifica comunicazione comunale con cui ne è stato richiesto di versamento, ovvero, nel caso di rateizzazione del contributo commisurato al costo di costruzione, si assume coincidente con quella della scadenza della prima rata di tale contributo, indicata sempre nella comunicazione comunale con cui è stato appunto richiesto di provvedere al relativo versamento.

2.4. D.LGS. n°102/2014 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI ESISTENTI) L.R. n°21/1996 (COIBENTAZIONE TERMICA E/O ACUSTICA EDIFICI NUOVI O ESISTENTI)

Il parametro dell'altezza lorda definito nel presente regolamento, necessario ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione agli interventi afferenti alle destinazioni d'uso residenziale e turistica (oneri di urbanizzazione che, si ricorda, vengono calcolati sulla base del c.d. "volume oneroso"), può subire riduzioni - e pertanto determinare, conseguentemente, riduzioni della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - in applicazione delle diposizioni in materia di miglioramento dell'efficienza energetica e dell'isolamento termico e/o acustico previste rispettivamente dal D.Lgs. n°102/2014 e dalla L.R. n°21/1996 (si precisa, ad ogni buon conto, che anche altri parametri, oltre a quello dell'altezza lorda, possono subire riduzione in applicazione delle disposizioni normative in parola ma che tuttavia tali altri parametri non sono significativi ai fini del calcolo del contributo di costruzione e pertanto le relative riduzioni sono inconferenti ai fini della presente trattazione).
In particolare:

- il D.Lgs. n°102/2014 dispone, all'art. 14 "Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica" che:
  - (comma 6) *abrogato dal D.Lgs. n°73/2020*;
  - (comma 7) nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici**,** alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile;
- la Legge regionale n°21/1996 (che ai sensi del proprio articolo 1, trova applicazione alle nuove costruzioni e agli interventi edilizi di qualsiasi fattispecie sulle costruzioni esistenti ad esclusioni delle manutenzioni ordinarie) dispone, all'art.2 "Modalità di calcolo" che:
  - (comma 1) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul

risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri venticinque per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;

- (comma 2) le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale;
- (comma 3) le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione;
- (comma 4) I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei commi precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme;
- (comma 5) alle istanze per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie di coloro che intendono avvalersi della presente legge deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

2.5 D.C.C. n°46/2005 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REALIZZATA DALL'A.T.E.R. -

La vigente Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 18/04/2005 avente per oggetto "Applicazione riduzione degli oneri concessori ex art.84 L.R. 61/85 per interventi E.R.P" ha stabilito una riduzione del 50%, ai sensi art.84 comma 3 della L.R. n°61/1985, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione ai soli interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati dall'A.T.E.R. nella forma dell'edilizia sovvenzionata.

2.6 IL C.D. "RINNOVO" DEL TITOLO EDILIZIO DECADUTO

Pur non rappresentando un vero e proprio caso di esenzione/riduzione del contributo di costruzione, vale la pena precisare - stante la frequente ricorrenza del caso (affrontata anche dalla giurisprudenza - *cfr.,* ad esempio, T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. II, Sentenza n°188 del del 31/01/2011) - che il c.d. "rinnovo" di un titolo edilizio decaduto, soggetto al pagamento del contributo di costruzione e per il quale tale contributo sia già stato versato comporta (in linea

generale) una sorta di "gratuità" (talvolta totale, talvolta solo parziale) del titolo edilizio "rinnovato".

Questo, tuttavia, non significa che il titolo edilizio "rinnovato" sia esentato per legge dal pagamento del contributo di costruzione, ma sta a significare che ai fini del calcolo del contributo di costruzione da versare per il "rinnovo" del titolo edilizio il Comune dovrà considerare il contributo già versato in precedenza per il titolo edilizio per il quale è intervenuta la decadenza di diritto.

Il contributo di costruzione per il c.d. "rinnovo" del titolo edilizio verrà calcolato in base alla normativa vigente e pertanto, detraendo da ciascuna quota del contributo le somme già in precedenza versate, si potranno avere casi in cui:

- il contributo non è dovuto, come ad esempio nel caso di realizzazione di un intervento del tutto identico a quello previsto dal titolo edilizio decaduto e senza che nel frattempo siano intervenute variazioni, per legge o per regolamentazione comunale, alle modalità di calcolo del contributo stesso e/o agli importi unitari che stanno alla base del suo calcolo;
- il contributo è parzialmente dovuto, per differenza rispetto a quanto già versato, come ad esempio:
  - nel caso di realizzazione di un intervento non del tutto identico a quello previsto dal titolo edilizio decaduto e comportante - pur in vigenza delle medesime modalità di calcolo e dei medesimi importi unitari che avevano determinato il contributo originario - variazione in aumento dei parametri significativi ai fini della determinazione del contributo di costruzione stesso;
  - nel caso in cui un intervento, ancorché del tutto identico a quello previsto dal titolo edilizio decaduto, sia oggetto di un nuovo titolo edilizio presentato e/o rilasciato in vigenza di nuove modalità di calcolo del contributo stesso e/o di nuovi importi unitari alla base del suo calcolo, in applicazione dei quali sia determinabile un aumento rispetto al contributo di costruzione originariamente versato.

3. ATTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Premesso che:

- il Piano degli Interventi (ex P.R.G.), attraverso le proprie Norme tecniche di attuazione (prossime "Norme tecniche operative"), definisce le destinazioni d'uso degli immobili, oltre a stabilire le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona territoriale omogenea;
- le destinazioni d'uso previste dal vigente art.5 "Destinazioni d'uso", comma 8, delle vigenti N.T.A. del P.I. sono le seguenti:
  - residenze (permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive);
  - annessi rustici;
  - complessi commerciali (centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, parchi commerciali di cui alle leggi regionali sul commercio);
  - terziario diffuso:
    a) pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel);
    b) commercio al dettaglio (negozi, supermercati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alle leggi regionali sul commercio);
    c) uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, filiali bancarie, agenzie varie, ecc. – *tutte attività che vengono assimilate, anche ai fini contributivi oltre che ai fini del dimensionamento degli standard e della loro eventuale monetizzazione, ad attività commerciali*);
    d) artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti e affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa – *tutte attività che vengono assimilate, anche ai fini contributivi oltre che ai fini del dimensionamento degli standard e della loro eventuale monetizzazione, ad attività commerciali*);
    e) autorimesse (pubbliche e private);
    f) sedi di associazioni (sindacali, politiche, religiose, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.)
    g) attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo (quali scuole private, palestre, centri fitness, sale gioco, cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park);
  - complessi direzionali (centri di attività terziarie private e pubbliche);
  - artigianato di produzione e industrie (compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici);
  - servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici);
- tuttavia, ferme restando le sopra riportate definizioni, le destinazioni d'uso "fondamentali" ai fini del calcolo del contributo di costruzione – alle quali, pertanto, ogni immobile soggetto a trasformazioni comportanti la corresponsione di contributo deve essere ricondotto – sono quelle all'uopo stabilite dall'art.23 ter del D.P.R. n°380/2001 art. 23 ter e dalla Legge regionale: n°61/1985, e precisamente:
  - residenziale;
  - commerciale;

- direzionale;
- turistica (*rectius:* turistico-ricettiva - *cfr.* art.23 ter del D.P.R. n°380/2001)
- artigianale artistica e di servizio;
- artigianale produttiva;
- industriale;
- agricolo-produttiva;

tutto quanto premesso;

il presente regolamento riconduce nella corrispondente destinazione d'uso "fondamentale" (stabilita dalla L.R. n°61/1985 ai fini del calcolo del contributo di costruzione):
- ciascuna delle destinazioni d'uso/categorie di attività individuate dal Piano degli interventi;
- alcune altre ulteriori attività che, pur se non esplicitamente individuate nelle norme tecniche del Piano degli interventi all'interno di una specifica destinazione d'uso, possono comunque essere ricondotte ad una di esse "per assimilazione" (come del resto ammesso dalle stesse norme tecniche) e che parallelamente, attraverso il presente regolamento, possono dunque essere ricondotte ad una delle destinazioni d'uso "fondamentali" necessarie ai fini del calcolo del contributo di costruzione e previste, appunto, dalla L.R. n°61/1985.

Le disposizioni di cui al presente capitolo, che si ricordano specificamente finalizzate all'attribuzione, alle attività presenti/insediabili nel territorio, delle destinazioni d'uso necessarie (ai sensi della L.R. n°61/1985) ai fini del calcolo del contributo di costruzione, **prevalgono** su quelle eventualmente contrastanti con esse riportate nelle Norme tecniche di attuazione (o nelle prossime Norme tecniche operative) e/o nel Regolamento edilizio del Piano degli interventi e/o in ogni eventuale altra normativa comunale.

3.1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso residenziale di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **le residenze** di cui all'art.5, comma 8, primo punto delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **permanenti e temporanee; urbane e rurali; individuali e collettive;**
- **le seguenti altre attività**: **tutte le altre attività riconducibili alla destinazione residenziale da norme specifiche** (quali ad esempio: i bed & breakfast, gli affittacamere, ecc. purché così disciplinati dalle norme specifiche).

3.2 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso commerciale di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **i complessi commerciali** di cui all'art.5, comma 8, terzo punto, delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **centri commerciali; mercati; mercati coperti; ipermercati; grandi magazzini; centergross; parchi commerciali di cui alle leggi regionali sul commercio;**
- **i seguenti pubblici esercizi** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "a" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **bar; ristoranti; trattorie; pizzerie;**

- **le attività di commercio al dettaglio** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "b" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **negozi; supermercati; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alle leggi regionali sul commercio;**
- **le seguenti altre attività: pensioni per animali da affezione** (es. pensioni per cani, esercitate in zona agricola e non associate ad una attività principale di allevamento, come ad esempio, nel caso di allevamento razze canine, quelle non associate ad attività principale di cinotecnica).

3.3 DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso direzionale di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **gli uffici** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "c" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **uffici pubblici e privati; studi professionali e commerciali; filiali bancarie; agenzie varie;**
- **le sedi di associazioni** di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "f" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **associazioni sindacali, politiche, religiose, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.** (attività che, quand'anche fossero astrattamente riconducibili ad opere di urbanizzazione secondaria, vengono realizzate da soggetti privati, per proprio conto, al di fuori delle aree specificamente destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune e che conseguentemente assumono, in forza dell'art.5, oggi vigente, delle N.t.a. del Piano degli interventi, destinazione d'uso "Terziario diffuso");
- **le seguenti attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "g" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **scuole private** (attività che, quand'anche fossero astrattamente riconducibili ad opere di urbanizzazione secondaria, vengono realizzate da soggetti privati, per proprio conto, al di fuori delle aree specificamente destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune e che conseguentemente assumono, in forza dell'art.5, oggi vigente, delle N.t.a. del Piano degli interventi, destinazione d'uso "Terziario diffuso");
- **i complessi direzionali** di cui all'art.5, comma 8, quinto punto, delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **centri di attività terziarie private e pubbliche;**
- **le seguenti altre attività**: **sedi centrali di istituti di credito; sedi centrali di istituti assicurativi; scuole e centri di formazione professionale privati; gli asili nido privati e i baby-sitting e le attività a questi analoghe; gli studi/ambulatori medici, a prescindere se convenzionati con il sistema sanitario nazionale/regionale** (attività che, quand'anche fossero astrattamente riconducibili ad opere di urbanizzazione secondaria, vengono realizzate da soggetti privati, per proprio conto, al di fuori delle aree specificamente destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune e che conseguentemente assumono, in forza dell'art.5, oggi vigente, delle N.t.a. del Piano degli interventi, destinazione d'uso "Terziario diffuso").

3.4 DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso turistica di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **i seguenti pubblici esercizi** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "a" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **alberghi; pensioni; motel;**
- **le seguenti attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "g" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **cinema; teatro; luna park; sale per manifestazioni; sale da ballo; piazze per rappresentazioni; centri e sale polivalenti** (attività che, quand'anche fossero astrattamente riconducibili ad opere di urbanizzazione secondaria, vengono realizzate da soggetti privati, per proprio conto, al di fuori delle aree specificamente destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune e che conseguentemente assumono, in forza dell'art.5, oggi vigente, delle N.t.a. del Piano degli interventi, destinazione d'uso "Terziario diffuso");
- **le seguenti altre attività: centri culturali o di interesse religioso** che non rientrino nella categoria delle "sedi di associazioni" di cui al precedente paragrafo 3.3 (ma che, analogamente ad esse, quand'anche fossero astrattamente riconducibili ad opere di urbanizzazione secondaria, vengono realizzati da soggetti privati, per proprio conto, al di fuori delle aree specificamente destinate dalla strumentazione urbanistica a servizi ed attività di interesse comune e che conseguentemente assumono, in forza dell'art.5, oggi vigente, delle N.t.a. del Piano degli interventi, destinazione d'uso "Terziario diffuso"); **agriturismi e/o fattorie didattiche di nuova costruzione** (giacché, in base alla vigente normativa regionale, l'eventuale insediamento di tali attività su edifici esistenti non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici stessi), **strutture per campeggi; centri sociali privati.**

3.5 DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE ARTISTICA E DI SERVIZIO

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso artigianale artistica o di servizio di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **le attività di artigianato di servizio** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "d" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **lavanderie; esercizi di barbieri; parrucchieri; estetiste ed attività affini; carrozzerie; elettrauto; gommisti e affini; laboratori odontotecnici; laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa;**
- **le autorimesse pubbliche e private** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "e" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.;
- **le seguenti attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo** rientranti nella destinazione d'uso "terziario diffuso" di cui all'art.5, comma 8, quarto punto, lettera "g" delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.: **palestre; centri fitness; sale gioco;**
- **le seguenti altre attività di artigianato artistico**: **vetrerie artistiche; laboratori d'arte;**
- **le seguenti altre attività di artigianato di servizio**: **attività di logistica, lavanderie automatiche, internet points.**

3.6 DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE PRODUTTIVA

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso artigianale produttiva di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **l'artigianato di produzione** rientrante nella destinazione d'uso "artigianato di produzione e industrie" di cui all'art.5, comma 8, sesto punto, delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I., **compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca e gli uffici tecnici (di attività principali artigianali produttive)**.

3.7 DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso industriale di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **le attività industriali** rientranti nella destinazione d'uso "artigianato di produzione e industrie" di cui all'art.5, comma 8, sesto punto, delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I. , **compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca e gli uffici tecnici (di attività principali industriali).**

3.8 DESTINAZIONE D'USO AGRICOLO-PRODUTTIVA

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, all'interno della destinazione d'uso agricola (agricolo-produttiva) di cui alla L.R. n°61/1985 per il calcolo del contributo di costruzione ricadono:

- **gli annessi rustici** (*rectius* strutture agricolo-produttive ex L.R. 11/2004) di cui all'art.5, comma 8, secondo punto, delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.I.;
- **le seguenti altre attività: tutte le attività assimiliate alla agricolo-produttiva sulla base della normativa specifica di settore** (quali ad es. la cinotecnica di cui alla L.349/93 esercitata in zona agricola da imprenditore agricolo avente i requisiti di cui all'art.44 della L.R. n°11/2004, zootecnia ecc.).

4. CRITERI DI CALCOLO DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

Ricordato che:

- la Corte costituzionale, con Sentenza n°348/2007, dichiarò l'illegittimità costituzionale dell'articolo 5 bis, commi 1 e 2, del D.L. n°333/1992 "Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica", convertito, con modificazioni, dalla Legge n°359/1992, affermando che *"I criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione riguardante aree edificabili devono fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene, quale emerge dal suo potenziale sfruttamento non in astratto, ma secondo le norme ed i vincoli degli strumenti urbanistici vigenti nei vari territori"*;
- a seguito della suddetta Sentenza, il legislatore è intervenuto, con l'art.2, comma 89, della Legge n°244/2007, a disciplinare la materia, modificando come segue l'art.37 "Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile" del D.P.R. n°327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità": *"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. (…)"*;
- in relazione alle somme che il Comune deve incassare nei casi in cui il richiedente ricorra – per i casi ammessi dalla vigente strumentazione urbanistica e dalla vigente legislazione in materia – alla monetizzazione delle aree a parcheggio, l'Amministrazione comunale definì nelle Norme tecniche di attuazione dell'ex P.R.G. (attuale P.I.) opportuni criteri in adeguamento alla sopravvenuta normativa;
- le vigenti Norme tecniche di attuazione (prossime Norme tecniche operative) del Piano degli interventi stabiliscono infatti, all'art.31, comma 8, lettera d), che la monetizzazione *"deve essere pari al valore venale dell'area oggetto di monetizzazione, maggiorata dei costi per la realizzazione delle opere (opere, oneri di progettazione e direzioni lavori)"*;

dato atto che, fermi restando i suddetti criteri generali per la determinazione dell'ammontare della monetizzazione, non è possibile "tipizzare" le diverse possibili fattispecie di monetizzazione in casi predefiniti perché questa operazione farebbe venir meno la validità del principio secondo cui deve essere riconosciuto, in ragione della monetizzazione delle aree, un valore corrispondente al valore venale dell'area oggetto di intervento specifico;

per quanto tutto precede, e proprio al fine di garantire un'adeguata valutazione dell'area da monetizzare, viene stabilito il seguente procedimento ai fini della determinazione del complessivo ammontare della monetizzazione parcheggi per i casi ammessi dalla vigente strumentazione urbanistica e dalla vigente legislazione in materia nei quali sia possibile, appunto, ricorrere ad essa.

4.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA

Il valore venale dell'area verrà proposto dall'interessato/richiedente la monetizzazione con apposita relazione asseverata da parte di un tecnico professionista esperto sulla stima di immobili;
il tecnico individuerà tale valore sulla base di una specifica analisi estimativa del valore venale dell'area oggetto della monetizzazione (ovvero quella sulla quale avrebbe dovuto essere realizzato il parcheggio), tenendo conto della potenzialità edificatoria del lotto e delle altre sue caratteristiche fisiche, territoriali, urbanistiche, edilizie, ecc., del valore della compravendita dello stesso, del valore di immobili aventi caratteristiche simili, sulla base di attente indagini del mercato immobiliare all'atto della richiesta delle monetizzazione;

la relazione asseverata dovrà inoltre contenere la precisa definizione dei parametri e dei coefficienti di riferimento utilizzati (metro quadro commerciale, metro quadrato di superficie netta di pavimento, metro cubo vuoto per pieno, superficie fondiaria, coefficienti volumetrici, indici fondiari e territoriali, ecc.), e dovrà altresì precisare le fonti documentali e i riferimenti su cui si basa la stima stessa (la relazione dovrà indicare quali sono i criteri con cui è stata redatta la stima: atti di compravendita, valori dell'osservatorio immobiliare, valori forniti dalle varie agenzie immobiliari locali opportunamente documentati con specifico riferimento alle unità di misura e in particolare il valore unitario di riferimento, se riferito a mc. vuoto per pieno, la conversione del mq. di s.n.p. in volume vuoto per pieno, ecc.).

4.2. DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Alla relazione asseverata di cui sopra dovrà essere accluso, inoltre, un computo metrico estimativo delle opere che sarebbero necessarie per la realizzazione delle aree a parcheggio oggetto delle monetizzazione, comprensivo degli oneri per la progettazione, per la direzione lavori e, necessariamente, degli oneri afferenti alla sicurezza e al collaudo.
Tale computo metrico estimativo, dovrà, in sostanza, considerare tutti i costi (dalla progettazione, alla realizzazione e, infine, al collaudo) che sarebbero stati sostenuti dal proponente la monetizzazione qualora questi avesse realizzato in loco i parcheggi.
Il computo metrico estimativo dovrà (come già esposto in precedenza in relazione alla determinazione del costo "documentato" di costruzione) essere redatto dal professionista abilitato sulla base del vigente prezzario regionale dei lavori pubblici (prezzario liberamente consultabile e scaricabile dal sito istituzionale della Regione del Veneto e attualmente disponibile all'indirizzo http://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale).
Il computo metrico estimativo dovrà comprendere l'IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto imposta compresa nel costo di costruzione che viene sostenuto per l'acquisto dei materiali e per l'esecuzione delle opere.

4.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE DELLA MONETIZZAZIONE

La relazione asseverata in parola (attraverso la quale, come indicato nei paragrafi precedenti, il professionista abilitato ha individuato il valore venale dell'area e computato tutti i costi che verrebbero sostenuti per la realizzazione dei parcheggi) dovrà concludersi con l'individuazione dell'ammontare della monetizzazione dei parcheggi da corrispondere al Comune.
La somma da corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione parcheggi sarà ottenuta sommando il valore venale dell'area ai costi necessari per la realizzazione delle opere individuati nel computo metrico estimativo (costi che, si ricorda ancora, dovranno essere comprensivi degli oneri di progettazione, per la direzione lavori, per la sicurezza ed il collaudo).
Tale relazione verrà presentata al Comune a corredo della documentazione finalizzata all'ottenimento del titolo edilizio e verrà verificata dal personale del Settore pianificazione e tutela del territorio e, in casi che venissero ritenuti di particolare complessità, con il supporto del Settore infrastrutture e patrimonio.

5. MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MANETIZZAZIONE PARCHEGGI

Le somme dovute a titolo di contributo di costruzione e/o a titolo di monetizzazione dei parcheggi devono essere corrisposte al Comune di Spinea attraverso versamenti distinti per ciascuna singola causale (e perciò: versamento con causale oneri di urbanizzazione primaria, versamento con causale oneri di urbanizzazione secondaria, versamento con causale contributo commisurato al costo di costruzione, versamento con causale contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale, versamento con causale monetizzazione parcheggi) che potranno essere effettuati, anche per via telematica:

- su conto corrente postale n°19141308 intestato a «Comune di Spinea - Servizio di tesoreria - 30038 Spinea - Ve»;
- su conto corrente bancario intestato a «Comune di Spinea c/o UniCredit Banca – Agenzia Spinea "A" via Roma / angolo via Alfieri - 30038 Spinea Ve» codice IBAN: IT 97 B 02008 36330 000100932836;
- in alternativa, i versamenti potranno essere effettuati direttamente presso gli sportelli della tesoreria del Comune di Spinea (UniCredit Banca – Agenzia Spinea "A" via Roma / angolo via Alfieri), avendo cura di ritirare, preventivamente, le reversali di pagamento presso "Sportello U.R.P." nei giorni e orari di apertura al pubblico che si trovano indicati sia presso lo sportello che nel sito istituzionale del Comune di Spinea). Le reversali di pagamento verranno predisposte dal personale dello "Sportello U.R.P." solo esibendo la comunicazione comunale con la quale è stato richiesto di provvedere ai versamenti delle somme dovute.

Gli estremi dei conti correnti sopra indicati, come pure l'identificativo dell'istituto che svolge funzioni di tesoreria comunale, possono essere soggetti variazioni e pertanto, prima di procedere all'effettuazione dei versamenti, si raccomanda di verificare sempre gli eventuali/possibili aggiornamenti sul sito istituzionale del Comune di Spinea.

Le attestazioni e/o le ricevute a comprova dei versamenti effettuati (sia che essi siano stati eseguiti in unica soluzione che in forma rateale – *per la forma rateale vedi oltre*) dovranno sempre essere trasmesse tempestivamente al Settore pianificazione e tutela del territorio presentandole:

- in forma cartacea presso lo "Sportello U.R.P.", nei giorni e orari di apertura al pubblico, indicando i precisi riferimenti della pratica edilizia cui gli stessi si riferiscono;
- oppure trasmettendole tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it (eccezion fatta per i versamenti necessari per il ritiro dell'eventuale titolo edilizio rilasciato in forma cartacea); anche in questo caso dovranno essere sempre indicati i precisi riferimenti della pratica edilizia cui gli stessi versamenti si riferiscono. (L'indirizzo di posta elettronica certificata può essere soggetto a variazioni e pertanto, prima di procedere alla trasmissione della documentazione tramite pec, si raccomanda di verificare sempre gli eventuali/possibili aggiornamenti sul sito istituzionale del Comune di Spinea).

5.1. PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel rispetto delle modalità previste dall'art.16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 81 "Contributo" e seguenti della L.R. n°61/1985, la corresponsione al Comune della quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria può avvenire:

- in unica soluzione per ciascuna quota (ossia: unica soluzione per gli oneri di urbanizzazione primaria e unica soluzione per gli oneri di urbanizzazione secondaria) con scadenza coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà di ritirare il permesso di costruire);
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;

- oppure in tre rate per ciascuna quota (ossia: tre rate per gli oneri di urbanizzazione primaria e tre rate per oneri di urbanizzazione secondaria e fatto salvo l'obbligo di presentazione dell'indispensabile garanzia fideiussoria - di cui oltre) nel solo caso in cui l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione sia superiore ad Euro 2000 (Euro Duemila/00), così suddivise:
  - prima rata, pari al 50% degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e/o a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, con scadenza per i relativi pagamenti coincidente:
    a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà di ritirare il permesso di costruire);
    b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
    c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;
  - seconda rata, pari al 25% degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e/o a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, con scadenza per i relativi pagamenti coincidente:
    a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data dell'avvenuto ritiro presso lo "Sportello U.R.P.";
    b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;

c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione (ci si riferisce a quella originaria) con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;

- terza rata, pari al rimanente 25% degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e/o a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, con scadenza per i relativi pagamenti coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data dell'avvenuto ritiro presso lo "Sportello U.R.P.";
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione (ci si riferisce a quella originaria) con cui il Comune ne ha richiesto il versamento.

5.2. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE E/O DEL CONTRIBUTO ALTERNATIVO AFFERENTE LO SMALTMENTO RIFIUTI E LA SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Nel rispetto delle modalità previste dall'art.16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 81 "Contributo" e seguenti della L.R. n°61/1985, la corresponsione al Comune della quota del contributo di costruzione afferente il contributo commisurato al costo di costruzione e/o della quota afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale può avvenire:

- in unica soluzione per ciascuna quota (ossia: unica soluzione per il contributo commisurato al costo di costruzione e unica soluzione per il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale) con scadenza coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà di ritirare il permesso di costruire);
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;

- oppure in due rate per ciascuna quota (ossia: due rate per il contributo commisurato al costo di costruzione e/o due rate per il contributo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale e fatto salvo l'obbligo di presentazione dell'indispensabile garanzia fideiussoria - di cui oltre) nel solo caso in cui l'importo della quota sia superiore ad Euro 2000 (Euro Duemila/00), così suddivise:

- prima rata, pari al 50% degli importi dovuti a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione e/o di contributo per lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale, con scadenza per i relativi pagamenti coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà di ritirare il permesso di costruire);
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;
- seconda rata, pari al rimanente 50% degli importi a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione e/o di contributo per lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale, con scadenza per i relativi pagamenti coincidente con il termine per la fine dei lavori stabilito dall'art.15 del D.P.R. n°380/2001.

5.3 PAGAMENTO DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

In assenza di specifiche disposizioni legislative, si stabilisce che il versamento delle somme relative alla monetizzazione dei parcheggi possa avvenire con modalità analoghe a quelle previste per il versamento degli oneri di urbanizzazione.
La corresponsione al Comune delle somme relative alla monetizzazione parcheggi può avvenire:

- in unica soluzione con scadenza coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà di ritirare il permesso di costruire);
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;
- oppure in tre rate (e fatto salvo l'obbligo di presentazione dell'indispensabile garanzia fideiussoria - di cui oltre) nel solo caso in cui l'importo complessivo della monetizzazione dei parcheggi sia superiore ad Euro 2000 (Euro Duemila/00), così suddivise:
  - prima rata, pari al 50% dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione parcheggi, con scadenza per il relativo pagamento coincidente:
    a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con la data del ritiro presso lo "Sportello U.R.P." (il mancato pagamento non consentirà quindi di ritirare il permesso di costruire);

b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;

- seconda rata, pari al 25% dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione parcheggi, con scadenza per il relativo pagamento coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data dell'avvenuto ritiro presso lo "Sportello U.R.P.";
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione (ci si riferisce a quella originaria) con cui il Comune ne ha richiesto il versamento;
- terza rata, pari al rimanente 25% dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione parcheggi, con scadenza per il relativo pagamento coincidente:
  a) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire cartaceo, con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data dell'avvenuto ritiro presso lo "Sportello U.R.P.";
  b) nel caso di pagamenti afferenti il rilascio di permesso di costruire in formato digitale, con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale;
  c) nel caso di pagamenti afferenti altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), con il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione (ci si riferisce a quella originaria) con cui il Comune ne ha richiesto il versamento.

6. POLIZZE FIDEIUSSORIE PER I CASI DI RATEIZZAZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O A TITOLO DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

6.1. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA

Nei casi in cui è ammessa, dal presente regolamento, la facoltà di rateizzazione delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione e/o a titolo di monetizzazione parcheggi – e sempre qualora l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà versando, pertanto, le somme dovute in forma rateizzata anziché in unica soluzione – l'interessato dovrà presentare al Comune di Spinea adeguata polizza di garanzia fideiussoria a copertura dell'importo non versato (al riguardo si ricorda che: - l'importo non versato corrisponde alla somma delle rate successive alla prima; - la prima rata deve sempre essere versata nel rispetto dei termini sopra previsti ai paragrafi 5.1, 5.2, 5.3).
La polizza deve sempre essere verificata dal Settore pianificazione e tutela del territorio.
La verifica della polizza richiede un termine istruttorio di almeno 7 (sette) giorni lavorativi, durante i quali vengono verificati i requisiti della stessa e se essa contenga tutte le prescrizioni oltre meglio indicate.
Solo qualora l'attività di verifica abbia esito positivo, l'Amministrazione potrà procedere con la firma della copia della polizza ("firma ente garantito").
Per quanto precede:

a) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad un permesso di costruire cartaceo, la sua presentazione al Settore pianificazione e tutela del territorio dovrà avvenire almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima del ritiro del permesso di costruire cartaceo presso lo "Sportello U.R.P." al fine di consentirne, appunto, la verifica.
   Si ricorda, a tal proposito, che il mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine di 120 giorni dalla data in cui il Comune ne ha notificato l'avvenuto rilascio comporta la sua decadenza di diritto ai sensi dell'art.79, ultimo comma della L.R. n°61/1985 e che pertanto il ritiro del permesso di costruire cartaceo deve essere programmato dall'avente titolo in modo da tener conto del termine di 7 (sette) giorni lavorativi necessari al Settore pianificazione e tutela del territorio per la verifica della polizza;
b) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad un permesso di costruire in formato digitale, posto che l'avvenuta ricezione del rilascio del titolo corrisponde ad avvenuto ritiro dello stesso, la procedura di verifica della polizza decorre immediatamente dalla data di ricezione da parte dell'avente titolo dell'atto di rilascio del permesso di costruire digitale e quindi l'eventuale polizza fideiussoria dovrà pervenire entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dal ricevimento del titolo rilasciato;
c) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), la procedura di verifica della polizza decorre immediatamente dalla data di ricezione da parte dell'avente titolo della comunicazione con cui il Comune ha richiesto di provvedere al pagamento di quanto dovuto, e quindi l'eventuale polizza fideiussoria dovrà pervenire entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ha richiesto di provvedere all'effettuazione dei versamenti.

6.2. CARATTERISTICHE DELLE POLIZZE FIDEIUSSORIE A GARANZIA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

La polizza fideiussoria da presentarsi a garanzia delle quote del contributo di costruzione e della monetizzazione parcheggi deve avere le seguenti caratteristiche generali:

1. rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile;
2. durata fino al nulla-osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito;
3. foro competente: quello in cui ha sede il Comune garantito;
4. *[clausola da prevedersi solo nelle polizze relative al contributo di costruzione]* garanzia estesa anche all'importo delle sanzioni previste dall'art. 42, comma 2, lett. a), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo cui: "il mancato versamento, nei termini previsti, del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comporta l'aumento del contributo in misura pari al 10%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni".

6.3. SOGGETTI ABILITATI AL RILASCIO DELLE POLIZZE FIDEIUSSORIE

Le polizze fideiussorie con cui si prestano garanzie nei confronti della Pubblica Amministrazione possono essere emesse esclusivamente dai soggetti individuati:
- all'art.1, della Legge n°348/1982, come modificato dalla Legge n°154/2016;
- all'art.93, comma 3 del D.Lgs. n°50/2016;

e precisamente:
- imprese bancarie che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le attività iscritte nell'apposito albo/elenco presso la Banca d'Italia;
- imprese assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le attività abilitate nel ramo cauzioni e iscritte nell'apposito albo/elenco dell' IVASS (Istituto di Vigilanza sulle imprese assicurative) ed abilitate ad operare nel "ramo 15 – cauzioni" nell'ambito del quale rientra il rilascio delle polizze fideiussorie;
- intermediari finanziari diversi da imprese bancarie e assicurazioni (ossia Confidi e Società finanziarie) iscritti all'albo degli intermediari finanziari di cui all'art.106 del D.Lgs. n°385/1993, autorizzati, ai sensi del successivo art.107 ad esercitare la propria attività dalla Banca d'Italia, che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D.Lgs. n°58/1998 e che abbiano i requisiti di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

6.4. VERIFICHE COMUNALI SULLE POLIZZE FIDEIUSSORIE PRESENTATE

La legittimazione dei soggetti che rilasciano le polizze fideiussorie rappresenta un adempimento imprescindibile per il Comune, che pertanto, all'atto della ricezione della polizza fideiussoria effettuerà le seguenti verifiche:

- nel caso di polizza rilasciata da impresa bancaria, al fine di accertare che la garanzia sia rilasciata da soggetto preventivamente autorizzato dalla Banca d'Italia e sottoposto ai controlli dell'Organismo di vigilanza, il Comune verificherà l'inserimento del soggetto fideiubente negli

appositi elenchi consultabili sul sito internet della Banca d'Italia al seguente indirizzo: https://infostat.bancaditalia.it/giava-inquiry-public/flex/Giava/GIAVAFEInquiry.html .
Gli elenchi sono costantemente aggiornati dalla Banca d'Italia, la quale mette anche a disposizione degli interessati la lista degli intermediari non autorizzati e un elenco di segnalazioni di abusiva attività bancaria e finanziaria ricevute da Autorità di vigilanza estere, che possono risultare di ausilio nella valutazione dei casi dubbi;

- nel caso di polizza rilasciata da impresa assicurativa, il Comune verificherà, così come raccomandato dall'IVASS (Istituto di Vigilanza sulle compagnie di Assicurazione), che l'impresa assicurativa, se italiana, sia iscritta nell' Albo delle imprese italiane, mentre se estera, negli elenchi annessi delle imprese di assicurazione con sede legale in un altro Stato membro UE ammesse ad operare in Italia in regime di stabilimento (Elenco I) e in libertà di prestazione di servizi (Elenco II), consultando gli elenchi in parola al seguente indirizzo https://servizi.ivass.it/Albi/defaultImprese.jsp?view=albi&viewSet=imprese.
  Si verificherà, soprattutto per le imprese estere, la congruenza dei dati presenti sugli stampati di polizza con quelli pubblicati sul sito istituzionale dell'IVASS (sul punto l'ANCI ha infatti segnalato che si sono verificati casi di utilizzo di denominazioni sociali molto simili a quelle di imprese regolarmente iscritte, dalle quali differivano per una semplice lettera o simbolo).
  Si verificherà inoltre che l'impresa assicurativa risulti abilitata al ramo assicurativo "15" (e cioè al ramo "Cauzione"), consultando l'apposito elenco al seguente indirizzo: http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePageSezione.jsp?nomeSezione=IMPRESE_INTERMEDIARI&ObjId=90235&titolo=IMPRESE E INTERMEDIARI .
  L'IVASS pubblica anche una *"black list"* inerente i casi di contraffazione, i casi di società non autorizzate, oltreché le situazioni di alcune imprese di assicurazione estere che lavorano nel settore delle fideiussioni che hanno una situazione finanziaria critica e ne dà informativa anche nella sezione comunicati stampa (per i casi più recenti anche in homepage nella sezione "Notizie e Comunicati"). In ogni caso la suddetta *"black list"* è consultabile al seguente indirizzo: http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/PageConsumatoreGenerica.jsp?numObj=1064140&nomeSezione=PER_IL_CONSUMATORE&ObjId=1064140&nomeSezionePadre=PER%20IL%20CONSUMATORE) .
  Verrà verificata anche l'abilitazione all'esercizio dell'attività di intermediazione assicurativa dell'eventuale intermediario (agente o broker) che offre la polizza assicurativa. In questo caso verranno consultati il Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi (RUI) che contiene i dati degli intermediari italiani e l'elenco annesso al Registro che contiene le informazioni relative agli intermediari con residenza o sede legale in altri Stati della UE ammessi a svolgere attività di intermediazione assicurativa sul territorio italiano in regime di stabilimento o di libera prestazione di servizi. Il Registro unico è consultabile al seguente indirizzo:
  http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/PageIntermediari.jsp?nomeSezione=IMPRESE_INTERMEDIARI&ObjId=331118& nomeSezionePadre=IMPRESE%20E%20INTERMEDIARI ;
- nel caso di polizza rilasciata da intermediari finanziari diversi da imprese bancarie e assicurazioni (ossia Confidi e Società finanziarie) il Comune verificherà la loro iscrizione all'albo degli intermediari finanziari di cui all'art.106 del D.Lgs. n°385/1993, autorizzati, ai sensi del successivo art.107 ad esercitare la propria attività dalla Banca d'Italia, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D.Lgs. n°58/1998 e che abbiano i requisiti di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; tale verifica avverrà

consultando gli elenchi pubblicati al seguente indirizzo http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/int-106/index.html .

In tutti i casi, infine, il Comune verificherà l'autenticità del documento di polizza rilasciato (è accaduto infatti, come segnalato dall'ANCI, che alcuni Comuni abbiano ricevuto polizze fideiussorie falsificate, riportanti logo e indirizzo di note compagnie assicurative o di banche o di intermediari finanziari) contattando la sede centrale dell'impresa bancaria o assicurativa o dell'intermediario finanziario che si *presume* abbia emesso la fideiussione utilizzando non i contatti (telefonici/mail/pec/fax) riportati nella polizza presentata, bensì i contatti (telefonici/mail/pec/fax) presenti sul sito ufficiale del *vero* soggetto fideiubente.

6.5. SVINCOLO DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA (O SUA PARZIALE RIDUZIONE)

Ad avvenuto, integrale, versamento di tutte le somme dovute / garantite dalla polizza fideiussora, l'avente titolo (o l'eventuale altro soggetto che a suo tempo ha stipulato la polizza, se diverso dall'avente titolo), può richiedere lo svincolo della polizza fideiussoria utilizzando l'apposito modulo di richiesta di svincolo scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea all'indirizzo: http://www.spinea.gov.it/comune/servizi/Modulistica/Urbanistica-e-Edilizia-Privata/Edilizia-Privata.html
E' inoltre possibile ottenere la riduzione del massimale della polizza in ragione dei pagamenti già effettuati, previa presentazione di apposita richiesta e di rilascio di un nulla-osta comunale alla riduzione stessa.

7. OMESSO O TARDATO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

7.1. DISPOSIZIONI GENERALI

L'omesso o tardato pagamento del contributo di costruzione dovuto e/o delle somme dovute a titolo di monetizzazione parcheggi nei termini stabiliti comporta, in linea generale:

- per quanto concerne le quote relative al contributo di costruzione (e cioè degli oneri di urbanizzazione primaria e/o oneri di urbanizzazione secondaria e/o del contributo commisurato al costo di costruzione e/o del contributo alternativo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale) l'applicazione della normativa sanzionatoria di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni", Capo II "Sanzioni", art. 42 "Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire", commi 2, 3, 4, 5 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. che stabiliscono quanto segue:
  "2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:
  a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
  3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
  4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
  5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43";
  Il Comune, quindi, dopo aver accertato il mancato pagamento di quanto dovuto nel termine stabilito potrà provvedere (a propria discrezione) ad invitare gli interessati a provvedere al pagamento del contributo dovuto, maggiorato delle sanzioni maturate ai sensi dell'art.42, comma 2, lettere a), b), c) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
  Qualora la situazione di mancato pagamento si protraesse oltre il termine ultimo previsto dall'art.42, comma 2, lettera c), e perciò oltre il 240° giorno dall'effettivo termine in cui il pagamento avrebbe dovuto avvenire, il Comune provvederà ad avviare immediatamente la procedura di riscossione coattiva del complessivo credito nei confronti del debitore, per il recupero delle somme dovute, appunto, a titolo di contributo di costruzione maggiorate delle sanzioni maturate nella misura massima, ai sensi dell'art.42, comma 5 e del successivo art. 43 "Riscossione" del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- per quanto concerne le somme dovute a titolo di monetizzazione parcheggi, non trovando applicazione la normativa sanzionatoria di cui all'art.42 del D.P.R. n°380/2001 relativa ai tardati/omessi versamenti del contributo di costruzione, il Comune, dopo aver accertato il mancato pagamento di quanto dovuto provvederà ad avviare immediatamente la procedura di riscossione coattiva del complessivo credito nei confronti del debitore.

7.2. CONSEGUENZE (NEI CASI PER IL QUALI E' AMMESSO IL PAGAMENTO IN FORMA RATEIZZATA) DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA O DELL'OMESSO/TARDATO PAGAMENTO DI SINGOLE RATE

Ricordato qui, per immediatezza di ricognizione, quanto già esposto al precedente capitolo 6, paragrafo 6.1 in relazione ai termini per la presentazione della polizza fideiussoria, e precisamente che:

- nei casi in cui è ammessa, dal presente regolamento, la facoltà di rateizzazione delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione e/o a titolo di monetizzazione parcheggi – e sempre qualora l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà versando, pertanto, le somme dovute in forma rateizzata anziché in unica soluzione – l'interessato dovrà presentare al Comune di Spinea adeguata polizza di garanzia fideiussoria a copertura dell'importo non versato (al riguardo si ricorda che: - l'importo non versato corrisponde alla somma delle rate successive alla prima; - la prima rata deve sempre essere versata nel rispetto dei termini sopra previsti al capitolo 5, paragrafi 5.1, 5.2, 5.3);
- la polizza deve sempre essere verificata dal Settore pianificazione e tutela del territorio;
- la verifica della polizza richiede un termine istruttorio di almeno 7 (sette) giorni lavorativi, durante i quali vengono verifica i requisiti della stessa e se essa contenga tutte le prescrizioni oltre meglio indicate;
- solo qualora l'attività di verifica abbia esito positivo, l'Amministrazione potrà procedere con la firma della copia della polizza ("firma ente garantito");
- per quanto precede:
  a) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad un permesso di costruire cartaceo, la sua presentazione al Settore pianificazione e tutela del territorio dovrà avvenire almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima del ritiro del permesso di costruire cartaceo presso lo "Sportello U.R.P." al fine di consentirne, appunto, la verifica.
     Si ricorda, a tal proposito, che il mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine di 120 giorni dalla data in cui il Comune ne ha notificato l'avvenuto rilascio comporta la sua decadenza di diritto ai sensi dell'art.79, ultimo comma della L.R. n°61/1985 e che pertanto il ritiro del permesso di costruire cartaceo deve essere programmato dall'avente titolo in modo da tener conto del termine di 7 (sette) giorni lavorativi necessari al Settore pianificazione e tutela del territorio per la verifica della polizza;
  b) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad un permesso di costruire in formato digitale, posto che l'avvenuta ricezione del rilascio del titolo corrisponde ad avvenuto ritiro dello stesso, la procedura di verifica della polizza decorre immediatamente dalla data di ricezione da parte dell'avente titolo dell'atto di rilascio del permesso di costruire digitale e quindi l'eventuale polizza fideiussoria dovrà pervenire entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dal ricevimento del titolo rilasciato;
  c) nel caso di polizza fideiussoria da presentarsi a copertura delle rate del contributo di costruzione e/o della monetizzazione parcheggi relative ad altra tipologia di pratica edilizia non soggetta a rilascio (es. scia alternativa al permesso di costruire, scia, cila), la procedura di verifica della polizza decorre immediatamente dalla data di ricezione da parte dell'avente titolo della comunicazione con cui il Comune ha richiesto di provvedere al pagamento di quanto dovuto, e quindi l'eventuale polizza fideiussoria dovrà pervenire entro il termine massimo di 30 (trenta)

giorni solari e consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ha richiesto di provvedere all'effettuazione dei versamenti;

tutto quanto sopra ricordato;

1) nell'eventualità in cui la polizza fideiussoria non venisse presentata si aprono i seguenti scenari:

- nel caso di cui alla precedente lettera a), la mancata presentazione della polizza fideiussoria (proprio come avviene in caso di mancato versamento della prima rata di ciascuna delle somme dovute) non consentirà il ritiro del permesso di costruire cartaceo.
- nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c), la mancata presentazione della polizza fideiussoria entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni solari e consecutivi, rispettivamente, dalla data di ricevimento telematico del permesso di costruire digitale o dalla data di ricevimento della comunicazione con cui il Comune ha richiesto di provvedere all'effettuazione dei versamenti, comporterà l'automatica decadenza della facoltà di rateizzazione prospettata, ed il Comune dovrà quindi provvedere in relazione al mancato introito dell'intero contributo di costruzione e/o dell'intera somma dovuta a titolo di monetizzazione parcheggi.
  Al verificarsi di questa particolare circostanza:
  - per quanto concerne il mancato introito del contributo di costruzione (e cioè degli oneri di urbanizzazione primaria e/o oneri di urbanizzazione secondaria e/o del contributo commisurato al costo di costruzione e/o del contributo alternativo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale) trova applicazione la normativa di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni", Capo II "Sanzioni", art. 42 "Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire", commi 2, 3, 4, 5 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. che stabiliscono quanto segue:
    "2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:
    a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
    b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
    c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
    3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
    4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
    5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43";
    Il Comune, quindi, dopo aver accertato il mancato pagamento di quanto dovuto nel termine stabilito potrà provvedere (a propria discrezione) ad invitare gli interessati a provvedere al pagamento dell'intero contributo dovuto (che si ricorda infatti non essere più rateizzabile), maggiorato delle sanzioni maturate ai sensi dell'art.42, comma 2, del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
    Qualora la situazione di mancato pagamento delle somme dovute si protraesse oltre il termine ultimo previsto dall'art.42, comma 2, lettera c), e perciò oltre il 240° giorno

dall'effettivo termine in cui il pagamento avrebbe dovuto avvenire, il Comune provvederà ad avviare immediatamente la procedura di riscossione coattiva del complessivo credito nei confronti del debitore, per il recupero delle somme dovute, appunto, a titolo di contributo di costruzione maggiorate delle sanzioni maturate nella misura massima, ai sensi dell'art.42, comma 5 e del successivo art. 43 "Riscossione" del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- per quanto concerne invece il mancato introito del delle somme dovute a titolo di monetizzazione parcheggi, non trovando applicazione la normativa sanzionatoria di cui all'art.42 del D.P.R. n°380/2001 per i tardati/omessi versamenti, il Comune, dopo aver accertato il mancato pagamento di quanto dovuto nel termine stabilito provvederà ad avviare immediatamente la procedura di riscossione coattiva del complessivo credito nei confronti del debitore;

2) nei casi in cui la necessaria polizza fideiussoria sia stata effettivamente presentata entro i termini stabiliti ma si registrassero comunque dei ritardi/omessi versamenti di singole rate da questa garantite, il Comune procederà, a seconda che le rate non versate riguardino il contributo di costruzione oppure la monetizzazione parcheggi, nei seguenti modi:

- nei casi di ritardato/omesso versamento di singole rate relative alle quote del contributo di costruzione (e cioè delle rate relative agli oneri di urbanizzazione primaria e/o delle rate relative agli oneri di urbanizzazione secondaria e/o delle rate relative al contributo commisurato al costo di costruzione e/o delle rate relative al contributo alternativo afferente lo smaltimento rifiuti e la sistemazione ambientale), le sanzioni di cui al sopra riportato art.42, comma 2, del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. (sanzioni che, si ricorda, comportano maggiorazioni del contributo dovuto) verranno applicate sulle singole rate non corrisposte (anziché sull'intero contributo), in forza di quanto specificamente stabilito dall'art.42, comma 4, del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

  Il Comune, dopo aver accertato il mancato versamento di singole rate nel termine stabilito può provvedere (a propria discrezione) ad invitare gli interessati a provvedere al loro pagamento, maggiorato delle sanzioni maturate ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera a) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..

  In ogni caso, qualora entro lo scadere del termine di cui all'art.42, comma 2, lettera a) - e pertanto entro il 120° giorno di ritardo rispetto all'effettivo termine in cui il pagamento avrebbe dovuto avvenire - l'interessato non abbia provveduto al pagamento della singola rata e della relativa sanzione di cui all'art.42, comma 2, lettera a) del D.P.R. n°380/2001 il Comune provvederà all'escussione (totale o parziale) della polizza fideiussoria per il conseguente importo (tale procedura risulta coerente con il più recente orientamento del Consiglio di Stato - *cfr.* Sez. IV, Ordinanza n°2766 del 22/06/2016);

- nei casi di ritardo/omesso versamento di singole rate relative alla monetizzazione parcheggi, non trovando applicazione la normativa sanzionatoria di cui all'art.42 del D.P.R. n°380/2001 per i tardati/omessi versamenti, il Comune, dopo aver accertato il mancato di singole rate nel termine stabilito, provvederà all'escussione (totale o parziale) della polizza fideiussoria per il conseguente importo.

8. RESTITUZIONE DELLE SOMME VERSATE A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E/O DI MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

Si premette che le restituzioni delle somme versate al Comune a titolo di contributo di costruzione e/o di monetizzazione parcheggi vengono effettuate dal Comune rispettando l'ordine cronologico di presentazione delle relative richieste e che ogni restituzione verrà effettuata secondo disponibilità del corrispondente capitolo del bilancio di esercizio dell'ente. A tal fine si precisa che:

- il Settore pianificazione e tutela del territorio, in qualità di destinatario delle richieste di restituzione, provvede - in occasione di ciascuna scadenza per la verifica/assestamento del bilancio - a richiedere al competente Servizio economico e finanziario lo stanziamento a delle somme necessarie per poter evadere le richieste di restituzione;
- l'effettivo stanziamento, da parte del competente Servizio economico e finanziario, delle somme necessarie per poter evadere le richieste di restituzione dipende dall'andamento dei flussi di cassa in entrata e pertanto dall'effettivo incasso di somme sufficienti da impegnare per la restituzione.

8.1. RESTITUZIONE TOTALE DI QUANTO VERSATO

Nel caso di rinuncia da parte dell'avente titolo alla realizzazione degli interventi/delle trasformazioni urbanistico-edilizie previste da un titolo edilizio per il quale siano già stati versati (in tutto o in parte) il contributo di costruzione e/o somme a titolo di monetizzazione parcheggi, come anche nel caso di intervenuta decadenza del titolo edilizio, senza che (in entrambi i casi) alcuna delle trasformazioni urbanistico edilizie previste dallo stesso sia stata effettuata, l'avente titolo ha diritto di richiedere al Comune la restituzione delle somme versate a titolo di contributo di costruzione ai sensi dell'art.81 "Contributo" penultimo comma della L.R. n°61/1985 e/o, in analogia, a titolo di monetizzazione parcheggi.
La richiesta dovrà essere effettuata utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea all'indirizzo: http://www.spinea.gov.it/comune/servizi/Modulistica/Urbanistica-e-Edilizia-Privata/Edilizia-Privata.html

Come altresì stabilito dal citato art.81 della L.R. n°61/1985, le somme versate possono comunque essere devolute (su richiesta dell'avente titolo) ad altro titolo edilizio, il cui contributo di costruzione quindi, nelle singole quote di cui questo si compone, verrà pertanto decurtato delle somme già versate a pari titolo.

8.2. RESTITUZIONE PARZIALE DI QUANTO VERSATO

La realizzazione soltanto parziale degli interventi/delle trasformazione urbanistico-edilizia, con contestuale rinuncia scritta, da parte dell'avente titolo, al completamento delle opere, può consentire il parziale rimborso delle somme versate a titolo di contributo di costruzione e/o di monetizzazione parcheggi, in taluni, circoscritti, casi, e precisamente: qualora gli interventi realizzati godano di una propria, totale, autonomia sul piano funzionale e la mancata realizzazione dei rimanenti interventi sia tale da non recare pregiudizio alcuno sotto il profilo urbanistico-edilizio alla parte già realizzata e/o non determini situazioni di contrasto con la normativa urbanistico-

edilizia vigente e adottata e/o non confligga con i presupposti che hanno consentito il rilascio del titolo edilizio originario.

La richiesta di restituzione parziale delle somme versate afferenti la parte di intervento/trasformazione urbanistico-edilizia non realizzata dovrà essere effettuata utilizzando il medesimo modulo di restituzione più sopra indicato e dovrà altresì essere corredata da specifica documentazione a firma di tecnico abilitato e dell'avente titolo, composta essenzialmente (a titolo meramente indicativo e non esaustivo) da:

- elaborati di rilievo grafico e fotografico della situazione esistente;
- elaborati con individuazione delle parti di intervento/delle trasformazioni non realizzate ed oggetto di intervenuta decadenza/rinuncia al completamento;
- documentazione atta a comprovare inequivocabilmente:
  - l'autonomia funzionale di quanto realizzato rispetto a quanto non realizzato;
  - che la mancata realizzazione dei rimanenti interventi:
    - è tale da non recare pregiudizio alcuno sotto il profilo urbanistico-edilizio alla parte già realizzata;
    - non determina situazioni di contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente e adottata;
    - non confligge con i presupposti che hanno consentito il rilascio del titolo edilizio originario;
- dimostrazione analitica del calcolo che ha portato all'individuazione delle somme di cui è fatta richiesta di restituzione.

9. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento e la relativa tabella denominata «allegato "A" al Regolamento»:

- entrano in vigore dal **1° Luglio 2017**;
- non si applicano ai procedimenti in relazione ai quali, al momento della loro entrata in vigore (1° Luglio 2017), siano già state protocollate le comunicazioni di richiesta di versamento delle somme dovute.

ALLEGATO "A" AL REGOLAMENTO

VALORI UNITARI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

destinazione d'uso	zona	differenziazione in base a indice fondiario (i.f.) prevista dalla L.R. n°61/1985	ulteriori differenziazioni previste dalla L.R. 61/1985	**oneri di urbanizzazione primaria**	**oneri di urbanizzazione secondaria**
residenziale	**A**	i.f. < 1	/	**3,00**	**6,00**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	B	i.f. < 1	/	**6,00**	**7,50**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	C	i.f. < 1	/	**10,00**	**13,00**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	D	i.f. < 1	/	**18,00**	**13,00**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	E	i.f. < 1	/	**14,00**	**10,00**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	F	i.f. < 1	/	**18,00**	**13,00**
		1 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
direzionale	**A**	i.f. < 1,5	/	**23,00**	**27,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	B	i.f. < 1,5	/	**33,00**	**22,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	C	i.f. < 1,5	/	**35,00**	**24,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	D	i.f. < 1,5	/	**56,00**	**24,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	E	i.f. < 1,5	/	**63,00**	**26,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	F	i.f. < 1,5	/	**50,00**	**20,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
commerciale	**A**	i.f. < 1,5	/	**18,00**	**22,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	B	i.f. < 1,5	/	**28,00**	**19,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	C	i.f. < 1,5	/	**28,00**	**19,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	D	i.f. < 1,5	/	**60,00**	**26,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	E	i.f. < 1,5	/	**65,00**	**28,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	F	i.f. < 1,5	/	**50,00**	**22,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		

turistico - ricettiva	**A**	i.f. < 1,5	/	**7,00**	**13,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	B	i.f. < 1,5	/	**9,00**	**12,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	C	i.f. < 1,5	/	**11,00**	**14,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	D	i.f. < 1,5	/	**18,00**	**14,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	E	i.f. < 1,5	/	**13,00**	**10,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
	F	i.f. < 1,5	/	**15,00**	**12,00**
		1,5 < = i.f. < 3	/		
		i.f. > = 3	/		
artigianale artistica e di servizio* e artigianale produttiva (*) i valori unitari relativi all'artigianato artistico e di servizio vengono aumentati equiparandoli a quelli della destinazione commerciale, ex art.84 L.R.61/1985	**A**	/	normale (produttivo)	**7,00**	**3,00**
			artistico e di servizio	**18,00**	**22,00**
	B	/	normale (produttivo)	**9,00**	**4,00**
			artistico e di servizio	**28,00**	**19,00**
	C	/	normale (produttivo)	**14,00**	**5,00**
			artistico e di servizio	**28,00**	**19,00**
	D	/	normale (produttivo)	**14,00**	**5,00**
			artistico e di servizio	**60,00**	**26,00**
	E	/	normale (produttivo)	**14,00**	**5,00**
			artistico e di servizio	**65,00**	**28,00**
	F	/	normale (produttivo)	**14,00**	**5,00**
			artistico e di servizio	**50,00**	**22,00**
industriale	**A**	/	/	**22,00**	**18,00**
	B	/	/	**18,00**	**15,00**
	C	/	/	**18,00**	**15,00**
	D	/	/	**20,00**	**13,00**
	E	/	/	**20,00**	**13,00**
	F	/	/	**20,00**	**13,00**

agricolo-produttiva	**A**	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**18,00**	**13,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**11,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**14,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**18,00**	**3,00**
	B	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**15,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**14,00**	**2,00**
	C	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**14,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**14,00**	**2,00**

agricolo-produttiva	**D**	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**14,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**14,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**13,00**	**2,00**
	E	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**14,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**10,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**13,00**	**2,00**
	F	/	intervento di soggetto che *non è imprenditore agricolo*	**13,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**/**	**/**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo principale* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**8,00**	**1,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *in funzione* della conduzione del fondo	**10,00**	**2,00**
		/	Imprenditore agricolo a *titolo diverso* che realizza un intervento *non in funzione* della conduzione del fondo	**13,00**	**/**

VALORE UNITARIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

aggiornamento del valore unitario del costo di costruzione dei fabbricati residenziali tramite variazione Istat interveunta tra il mese di Giugno 2007 (ultimo periodo assunto a riferimento dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n°37/2008 in occasione del precedente aggiornamento del costo di costruzione) e il mese di Aprile 2016 (ultimo periodo di disponibilità dei dati relativi alla variazione del costo di costruzione degli edifici residenziali al momento della ricerca e della predisposizione del materiale di studio della presente proposta), corrispondente ad un aumento del 13,2% del valore unitario precedentemente pari a € 221,37/mq.)

€ 250,59/mq. (ottenuto dal precedente valore di € 221,37 moltiplicato per coefficiente istat 1,132)

VALORE UNITARIO DELLA QUOTA SMALTIMENTO RIFIUTI E SISTEMAZIONE AMBIENTALE

€ 6,00/mq. (valevole per le attività artigianali artistiche o di servizio, artigianali produttive, industriali, agricolo-produttive)