



Città di Jesolo

Settore gestione del territorio e attività produttive

U.O. Sportello Unico Edilizia

Regolamento di applicazione del contributo di costruzione

**Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del
27.3.2025**

PARTE I.....	4
DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
ART. 2 – DEFINIZIONI.....	5
ART. 3 – DESTINAZIONI D’USO.....	7
ART. 3.1 – CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE.....	8
ART. 3.2 – CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA.....	9
ART. 3.3 – CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO-RICETTIVA.....	9
ART. 3.4 – CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE.....	9
ART. 3.5 – CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE.....	10
ART. 3.6 – CATEGORIA FUNZIONALE RURALE.....	10
ART. 3.7 – EDIFICI A DESTINAZIONE D’USO MISTA.....	11
ART. 4 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO.....	11
4.1 – MUTAMENTO D’USO SENZA OPERE.....	12
4.2 - MUTAMENTO D’USO CON OPERE.....	12
4.3 - MUTAMENTO D’USO ENTRO DIECI ANNI DALL’ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	12
ART. 5 – TIPOLOGIA EDILIZIA.....	12
ART. 6 – CRITERI DI MISURAZIONE DI SUPERFICI E VOLUMI ONEROSI.....	13
6.1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
6.2 - DESTINAZIONI D’USO RESIDENZIALE E TURISTICO - RICETTIVA.....	14
6.3 - DESTINAZIONI D’USO PRODUTTIVA (ARTIGIANALE E INDUSTRIALE) E RURALE.....	15
6.4 - DESTINAZIONI D’USO COMMERCIALE E DIREZIONALE.....	16
ART. 7 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA.....	16
ART. 8 – MANCATA O PARZIALE UTILIZZAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	17
ART. 9 – RICALCOLO DEL CONTRIBUTO PER DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	19
ART. 10 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	19
ART. 10.1 – GARANZIE FINANZIARIE.....	22
 PARTE II.....	 24
CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE.....	25
ART. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	25
ART. 11.1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	25
ART. 12 – RESIDENZIALE.....	25
ART. 12.1 – PISCINE PERTINENZIALI.....	25
ART. 12.2 – PISCINE NON PERTINENZIALI.....	26
ART. 13 – PRODUTTIVO (artigianato e industria) E RURALE.....	26
ART. 13.1 BILANCE DA PESCA.....	26
ART. 14 – TURISTICO-RICETTIVO.....	27
ART. 14.1 – PISCINE PERTINENZIALI E NON.....	27
ART 14.2 – STRUTTURE RICETTIVE ALL’APERTO (art. 85 LR 61/85, art. 30 LR 33/2002).....	27
ART. 15 – COMMERCIALE E DIREZIONALE.....	27
ART. 16 – RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	28
ART. 16.1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	28
ART. 16.2 – ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO)31	
ART. 16.3 – RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E	

COSTO).....	31
ART. 16.4 – RIDUZIONE/ESENZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	32
ART. 16.5 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	33
ART. 16.6 - INTERVENTI DI “ADEGUAMENTO” DI EDIFICI ALBERGHIERI, COMMERCIALI, DIREZIONALI	33
ART. 16.7 – SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, <i>AGRICOLI</i> , COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	33
ART. 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.....	34
<i>ART. 17.1</i> – DISPOSIZIONI GENERALI.....	36
<i>ART. 17.2</i> – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE IN DIRETTA ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO	36
ART. 17.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	36
ART. 18 ONERI DI URBANIZZAZIONE NEL P.E.E.P.	37
ART. 18.1 – PREZZO DELL’AREA	37
ART. 18.2 – RIDUZIONI (art. 84 co. 3 LR 61/85)	37
ART. 18.3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO.....	37
ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	38
ART. 19.1 RIDUZIONI (art. 84 LR 61/1985)	38
PARTE III.....	40
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	40
ART. 20 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	41
ART. 20.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	41
ART. 21 – RESIDENZIALE	42
ART. 21.1 PISCINE PERTINENZIALI E NON	43
ART. 22 – TURISTICO-RICETTIVO, DIREZIONALE, COMMERCIALE	43
ART. 22 .1 DETERMINAZIONE ALIQUOTE	44
ART. 23 – RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	45
ART. 23.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	45
ART. 23.2 – ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO).....	45
ART. 23.3 – RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO).....	45
ART. 24 – EDILIZIA CONVENZIONATA	45
ART. 25 – ESENZIONI/RIDUZIONI SUL COSTO DI COSTRUZIONE STABILITE DA NORMATIVE DI SETTORE	46
ART. 25.1 - LR 16/2007 “DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE”	46
ART. 25.2 - LR 32/2013 “NUOVE DISPOSIZIONI PER IL SOSTEGNO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE EDILIZIO E MODIFICA DI LEGGI REGIONALI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA”	46
ART. 25.3 - LR 14/2019 “VENETO 2050”	46
PARTE IV	48
DISPOSIZIONI FINALI.....	48
Art. 25 - NORMA DI SALVAGUARDIA.....	49

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1 - Il presente regolamento contiene i criteri per la determinazione del contributo di costruzione degli interventi edilizi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi degli artt. da 16 a 19 del dPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia), e degli artt. da 81 a 88 della LR 27 giugno 1985 n. 61.

2 - Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel TUE e nelle norme regionali con esso compatibili, ai sensi dell'art. 16 co. 1 e dell'art. 19, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero disciplinati dall'art. 17 del TUE, e da altre disposizioni di legge che prevedano riduzioni o esenzioni di una o di entrambe le quote del contributo di costruzione.

3 - Il contributo di costruzione si applica anche alla SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 del TUE.

4 - Rimane fatta salva l'eventuale onerosità, anche parziale, degli interventi non soggetti a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire che il legislatore nazionale o regionale abbia puntualmente stabilito.

5 - Le definizioni e classificazioni contenute nel presente regolamento sono formulate esclusivamente ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione previsto dalla legislazione di riferimento.

ART. 2 – DEFINIZIONI

1 - Ai fini dell'applicazione del presente regolamento:

- le definizioni relative alla **tipologia degli interventi edilizi** fanno riferimento a quelle riportate all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii;

- le definizioni relative a **parametri urbanistici ed edilizi** utilizzate ai fini del calcolo del contributo di costruzione, fanno riferimento a quelle indicate negli artt. 82 e 83 della LR 61/85 (che rimandano al DM.LL.PP. 801/77), integrate dalle definizioni contenute nel regolamento edilizio che comprendono le 28 “definizioni uniformi” sancite dall’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 settembre 2016, e le ulteriori definizioni di competenza comunale.

2 - Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le principali definizioni utilizzate nell'applicazione del regolamento:

- Definizioni da DM.LL.PP. 801/77:

(art. 2) - La **superficie complessiva**, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le **superfici per servizi ed accessori** riguardano :

- 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.

(art. 3) - per **superficie utile abitabile** si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

- Definizioni da regolamento edilizio (uniformi e di competenza comunale):

n.14. **Superficie utile (SU)**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

n.15. **Superficie accessoria (SA)**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,5 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli indipendentemente dal fatto che siano fuori terra, interrati o seminterrati ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia dalla superficie utile.

Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:

- Le scale esterne e le scale prescritte per ragioni di sicurezza inclusi i relativi pianerottoli;
- Le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50;
- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili per la sola manutenzione degli impianti;
- I portici pubblici e quelli gravati da servitù perpetua di pubblico transito;

- Le tettoie o pensiline destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico conformi alla disciplina contenuta nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009, nei limiti ivi precisati, nonché quelle di cui al precedente Art. 37.6;
- Le vasche antincendio, le piscine esterne;
- Le strutture di arredo di cui al comma 5 lettera b) e comma 6 dell'Art. 91 del Regolamento Edilizio, poste sull'area di pertinenza del fabbricato;
- I locali tecnici ad uso condominiale o in strutture ricettive, con superficie massima di mq 9; oltre sono computati per intero;
- I tetti verdi e i giardini pensili.

n.16. **Superficie complessiva (SC):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

n.26. **Altezza lorda:** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

n.31. **Volume tecnico:** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico).

n.33. **Edificio Unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

n.34. **Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

3 – Abbreviazioni:

- TUE: dPR 6 giugno 2001 n. 380
- PDC: permesso di costruire di cui all'art. 20 del dPR 6 giugno 2001 n. 380
- SCIA alternativa: segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 del dPR 6 giugno 2001 n. 380
- SCIA: segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 del dPR 6 giugno 2001 n. 380
- CILA: comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6-bis del dPR 6 giugno 2001 n. 380

ART. 3 – DESTINAZIONI D'USO

1- La regione del Veneto, in recepimento delle previsioni dell'art. 23-ter del TUE, ha introdotto l'art. 42-bis della LR 11/2004, che disciplina il mutamento della destinazione d'uso.

2 - L'art. 42-bis, co. 1, stabilisce che costituisce **mutamento rilevante** della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale
- b) turistico-ricettiva
- c) produttiva e direzionale
- d) commerciale
- e) rurale

A titolo di chiarimento, si intende per destinazione d'uso urbanistico, quella riferita alle categorie funzionali specificate dalla legge, e per destinazione d'uso edilizio, quella riguardante il singolo edificio e le sue capacità funzionali. Il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico. Ciò significa che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico - contributivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria (CdC, Sez. III Penale, 2009).

3 - La destinazione d'uso dell'immobile, o dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001.

4 - Il Piano degli Interventi (PI) articola per ogni zona territoriale omogenea (ZTO) le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.

5 - Il comune di Jesolo, in coerenza con le suddette disposizioni di legge, ha classificato le destinazioni d'uso degli edifici appartenenti ad ogni categoria funzionale, secondo la suddivisione riportata negli articoli a seguire.

6 - Laddove sia presentata una destinazione d'uso non specificatamente descritta tra quelle sotto elencate, si procederà in via analogica attraverso l'assimilazione a quella più rispondente alle caratteristiche di quelle sopra definite, con valutazioni che tengano conto del carico urbanistico.

7 - Le **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, non rientrando nella classificazione di cui all'art. 23 ter del TUE, sono classificate come:

- Servizi e attività di interesse comune: per l'istruzione, culturali, associative, amministrative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

- Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi: in conformità alle disposizioni di cui all'art 31-bis, comma 2 della LR 11/2004 e s.m.i.

8 - Le **pertinenze** (rif. definizione uniforme n. 34) si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

ART. 3.1 – CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

La categoria funzionale residenziale comprende le destinazioni a carattere residenziale/abitativo:

- individuali (abitazioni singole permanenti, temporanee, urbane e rurali);
- collettivi (collegi, conventi, seminari);
- abitazioni di servizio ed in genere gli alloggi o le abitazioni annesse e pertinenziali ad attività principali come gli immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
- residenza rurale, ovvero gli edifici o le unità immobiliari destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli o che esercitano l'attività di imprenditore agricolo come normato all'art. 44 della LR 11/2004;
- destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (bed & breakfast, locazioni turistiche, etc.).

ART. 3.2 – CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

La categoria funzionale produttiva comprende le destinazioni **industriali e artigianali** di carattere produttivo:

- produzione industriale e artigianale di beni;
- carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini;
- magazzinaggio, e-commerce spedizione e logistica;
- deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci per attività produttive all'aperto;
- attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.

Sono **escluse** le abitazioni di servizio pertinenziali dell'attività principale che rientrano nella destinazione d'uso residenziale.

ART. 3.3 – CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO-RICETTIVA

La categoria funzionale turistico-ricettiva comprende le destinazioni d'uso, con riferimento alla LR 11/2013, riferite alle seguenti tipologie:

- strutture ricettive alberghiere, quali gli alberghi o hotel, i villaggi-albergo, le residenze turistico- alberghiere, gli alberghi diffusi;
- strutture ricettive all'aperto: strutture ricettive in allestimenti mobili o in unità abitative; si distinguono in villaggi turistici e campeggi;
- strutture ricettive complementari classificate: alloggi turistici, case per vacanza, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, ecc;
- gli studentati (per analogia di carico urbanistico).

ART. 3.4 – CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE

La categoria funzionale commerciale comprende:

- le attività commerciali (grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato);
- le attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, bar, birrerie, pub);

- le attività di artigianato di servizio e/o artistico (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa e/o alla persona, centri benessere, etc.);
- le autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate;
- noleggio veicoli senza conducente;
- i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento;
- i locali per sport, impianti sportivi aperti al pubblico e palestre non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi;
- attività culturali e circoli non ricompresi nel D.Lgs 117/2017 “Codice del Terzo Settore”;
- gli impianti di distribuzione di carburante;
- gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- le scuole di ballo, le scuole di guida, etc.;
- le scuole private di ogni grado, non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi;
- le sale da gioco;
- le agenzie di viaggi, agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione, agenzie immobiliari, di pubblicità etc.;
- il rimessaggio roulotte e camper, etc.;
- toelettatura animali, asilo e strutture di accoglienza per animali;
- chioschi, dehors e edicole, rivendite di generi di monopolio.

ART. 3.5 – CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE

La categoria funzionale direzionale comprende:

- le attività direzionali;
- gli studi professionali e commerciali;
- le attività di servizio (uffici per servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico, banche e istituti di credito);
- le attrezzature a servizio della zona industriale e le strutture socio sanitarie (case di riposo, ospizi, RSA, cliniche private, laboratori di ricerca e analisi genere, studi medici, dentistici, ambulatori medici, poliambulatori, etc.).

ART. 3.6 – CATEGORIA FUNZIONALE RURALE

La categoria funzionale rurale comprende:

- Strutture agricolo-produttive, come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della legge regionale 11/2004;
- Allevamenti zootecnico-intensivi, come definiti dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012 e smi;
- Attività di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, enoturismo come definite dalle specifiche leggi nazionali e regionali in materia e relative delibere regionali;
- Tutte le attività assimilate alla agricolo-produttiva sulla base della normativa specifica di settore (quali ad esempio 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.).

ART. 3.7 – EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO MISTA

1 - Quando sono realizzati edifici che comprendono unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso il contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.

2 - La compresenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che quella non prevalente sia complementare ed accessoria a quella prevalente, e rientri nel limite del 20% della superficie utile dell'unità stessa, e comunque compreso entro i 30 mq.

3 - Ai soli fini del contributo di costruzione commisurato al **costo di costruzione**, sono **equiparate all'edilizia residenziale** quelle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali, qualora la superficie netta di detti ambienti e dei relativi accessori, valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile, ai sensi dell'art. 9 del DM 801/77.

Nello specifico, trattasi di interventi dove nel singolo edificio ad uso residenziale siano previsti anche ambienti con destinazioni d'uso turistiche, commerciali e direzionali in misura non superiore al 25% della superficie complessiva (Sc) dell'edificio. Per questi interventi va applicata integralmente la tabella proposta dallo stesso DM 801/77.

Negli altri casi per le destinazioni d'uso extraresidenziali valgono le norme generali relative a ciascuna destinazione d'uso.

4 - Le **parti comuni** sono soggette al contributo di costruzione proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio o dell'unità immobiliare. Con **prevalente** si intende la destinazione d'uso che possiede la superficie complessiva (Sc) superiore al 50% di quella totale

ART. 4 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1 – In base a quanto stabilito dall'art. 42-bis della LR 11/2004, il mutamento della destinazione d'uso è consentito previo versamento del contributo relativo al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione, solo se eventualmente dovuti, rispetto all'uso precedente.

2 – In sostanza dev'essere determinato se il cambio di destinazione d'uso comporti o meno un aumento del carico urbanistico che risulti oneroso dal punto di vista degli oneri di urbanizzazione in base ai valori tabellari.

3 - In caso di onerosità, il contributo di costruzione è calcolato come segue:

3.1 - gli **oneri di urbanizzazione** sono calcolati per differenza, ma solo se tale differenza risulti positiva.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati separatamente, l'eventuale differenza negativa accertata su una sola delle quote non può essere scomputata da quanto eventualmente dovuto per l'altra quota.

Al valore così determinato non si applica alcuna riduzione in quanto non espressamente prevista dalla norma regionale.

3.2 - il **costo di costruzione** è calcolato in funzione della qualifica tecnico-giuridica dell'intervento valutato nella sua interezza (ad es. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), secondo le casistiche sotto riportate.

Al valore così determinato non si applica alcuna riduzione in quanto non espressamente prevista dalla norma regionale.

4.1 – MUTAMENTO D'USO SENZA OPERE

1 - Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati come stabilito al precedente punto 3.1.

2 – La quota sul costo di costruzione **non** è dovuta.

4.2 - MUTAMENTO D'USO CON OPERE

1 - Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati come stabilito al precedente punto 3.1.

2 - Il costo di costruzione è dovuto nel caso in cui l'intervento, nella sua interezza, si qualifichi come oneroso, quindi rientrante nella definizione di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, c.1, lett. d) oppure dell'art.10, c.1, lett.c) del TUE.

3 - Il costo di costruzione non è dovuto quando l'intervento si qualifichi come non oneroso, quindi rientrante nella definizione di restauro e risanamento conservativo o manutenzione straordinaria secondo le definizioni date dall'art. 3 del TUE.

4.3 - MUTAMENTO D'USO ENTRO DIECI ANNI DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1 - Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate all'art.19 cc. 1 e 2 del TUE, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del TUE, venga comunque modificata nei **dieci anni** successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 19 co. 3 TUE).

2 – Con riferimento alle opere eseguite in zona agricola, costituisce inoltre modificazione della destinazione d'uso, ed è applicata la modalità di corresponsione del contributo di cui al precedente punto 1, la vendita degli immobili realizzati ai sensi dell'articolo 17 del TUE a soggetti privi di requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo nei dieci anni successivi al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (art. 88 ultimo comma LR 61/1985); come anche le altre forme di alienazione volontaria per atto tra vivi degli stessi immobili.

ART. 5 – TIPOLOGIA EDILIZIA

Ai fini dell'applicazione della tabella A4 di cui all'art. 2 co. 1 della LR 4/2015, inerente i parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione residenziale di cui all'art. 16 co. 9 del TUE, si distinguono le tipologie edilizie di seguito elencate:

- **edificio unifamiliare** (rif. definizione uniforme n. 33): si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Ai fini dell'applicazione della tabella A4 di cui all'art. 2 co. 1 della LR 4/2015, è equiparato alla categoria "fino a due alloggi".

- **edificio a schiera**: edificio costituito da una pluralità di abitazioni unifamiliari accostate fra loro, realizzate secondo una progettazione unitaria, ciascuna insistente su un'area di sua esclusiva pertinenza;

- **edificio in linea**: edificio dotato di più scale, ciascuna a servizio di un diverso gruppo di unità immobiliari. Ai fini dell'applicazione della tabella A4 di cui all'art. 2 co. 1 della LR 4/2015 è equiparato agli edifici a blocco;

- **edifici a blocco**: tutti gli edifici non compresi nelle categorie precedenti.

ART. 6 – CRITERI DI MISURAZIONE DI SUPERFICI E VOLUMI ONEROSI

6.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Gli artt. 82 co. 4 e 83 co. 3 della LR 61/85 stabiliscono superfici e volumi "onerosi" soggetti a contributo di costruzione in base alle differenti destinazioni d'uso.

2 - In caso di intervento oneroso, i volumi edilizi esclusi dal calcolo del "volume edificabile o urbanistico" secondo la definizione n. 61 del regolamento edilizio, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione al pari dei volumi non esclusi. Ciò significa, ad esempio, che in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione riguardanti -anche- volumi esclusi dal calcolo del volume edificabile, il contributo di costruzione è applicato a tutti i volumi oggetto d'intervento, fatti salvi i soli casi di esenzione previsti dalle norme in materia di contributo di costruzione.

3 - I locali accessori interni alle unità immobiliari, collocati sullo stesso piano e con esse direttamente comunicanti, sono computati come superficie utile.

4 - Le pertinenze si considerano aventi la stessa destinazione d'uso dell'edificio o unità immobiliare principale e sono soggette a contributo di costruzione. Le pertinenze aventi altezza maggiore a m 2,40 sono computate come superficie utile.

5 - I balconi sono inclusi nel calcolo del volume oneroso (in quanto volumi virtuali), moltiplicando la superficie del balcone per l'altezza del vano da cui si ha accesso. Si conteggia l'intera superficie netta del balcone.

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

7 - Nel caso di interventi di **ampliamento di edifici** destinati ad attività **commerciali e direzionali**, il cui parametro edificatorio di riferimento (dato dal PI) sia espresso in termini di superficie (mq/mq), che non comportino aumento della superficie utile di calpestio né modifica alla destinazione d'uso, si applicano i seguenti criteri di misurazione:

- quota oneri di urbanizzazione: in assenza di aumento di superficie utile di calpestio, essendo il valore tabellare espresso in euro/mq, si trasforma la cubatura generata dalla sopraelevazione nella corrispondente superficie, utilizzando la formula convenzionale dei "3/5" prevista dalla nota 1 alla tabella allegata alla L. 47/1985.

Ad esempio, in caso di sopraelevazione di 50 mc, la corrispondente superficie alla quale applicare le tariffe di urbanizzazione sarà data da: $50 \text{ mc} : 5 \times 3 = 30 \text{ mq}$

- quota costo di costruzione: il costo di costruzione è quantificato su computo metrico estimativo sulla base del prezziario regionale.

8 - Le superfici, le altezze nette ed ogni altro parametro utile ai fini del conteggio del contributo, dei locali interessati dall'intervento, devono essere indicate analiticamente negli elaborati progettuali.

9 - Si intendono fatte salve le previsioni di legge che stabiliscano specifici esoneri o riduzioni dal contributo di costruzione o di una sua singola quota.

6.2 - DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE E TURISTICO - RICETTIVA

1 - **Quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari): il **volume** da considerare ai fini del calcolo è dato dal prodotto dell'altezza lorda per la superficie complessiva determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 801/77 (art. 82 co. 4 LR 61/85).

- Per **altezza lorda** si fa riferimento alla definizione uniforme n. 26 del regolamento edilizio: *"Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura"*.

- Per **superficie complessiva** si fa riferimento agli artt. 2 e 3 del DM 801/77 che stabiliscono:

(art. 2 co.1) *"La **superficie complessiva**, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($S_c = S_u + 60\% S_{nr}$)"*.

(art. 2 co.2) Le **superfici per servizi ed accessori** riguardano:

- 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.

(art. 2 co.3) I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

(art. 3 co.1) Per **superficie utile abitabile** si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.”

Per le **superfici accessorie**, si fa inoltre riferimento alla definizione n. 15 dell’Allegato A del vigente regolamento edilizio.

2 - **quota costo di costruzione** destinazione **residenziale**: il costo di costruzione è applicato alla **superficie complessiva** come sopra definita.

La determinazione del contributo sul costo di costruzione è ottenuta secondo le modalità descritte agli artt. 20 e 21.

3 - **quota costo di costruzione** destinazione **turistico-ricettiva**: il costo di costruzione è quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere da eseguire.

In alternativa, nel caso in cui in sede di presentazione del titolo edilizio non venga depositato il computo metrico estimativo delle opere, si applica d’Ufficio il costo di costruzione alla **superficie complessiva** come sopra definita.

La determinazione del contributo sul costo di costruzione è ottenuta secondo le modalità descritte agli artt. 20 e 22.

6.3 - DESTINAZIONI D’USO PRODUTTIVA (ARTIGIANALE E INDUSTRIALE) E RURALE

1 - **Quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari): la **superficie** da considerare ai fini del calcolo è quella **utile** di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d’uso (art. 82 co. 4 LR 61/85).

- Per **superficie utile** si fa riferimento alla definizione uniforme n. 14 del regolamento edilizio: *“superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre”*.

- Nella superficie utile è computata anche quella coperta da impianti fissi o da macchine. Per gli impianti posti all’esterno degli edifici si considera superficie utile l’area risultante dalla proiezione al suolo degli impianti.

2 - **quota contributo per le opere di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi**: come oneri di urbanizzazione.

3 - **quota contributo per le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi** ove ne siano alterate le caratteristiche: come oneri di urbanizzazione.

4 - **quota costo di costruzione**: non dovuto.

6.4 - DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE E DIREZIONALE

1 - **Quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari): la **superficie** da considerare ai fini del calcolo è quella **utile** di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d'uso (art. 82 co. 4 LR 61/85).

- Per **superficie utile** si fa riferimento alla definizione uniforme n. 14 del regolamento edilizio: *“superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre”*.

- Negli impianti di distribuzione carburanti si considera superficie utile anche quella coperta da pensiline o tettoie.

2 - **quota costo di costruzione**: il costo di costruzione è quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere da eseguire. La determinazione del contributo sul costo di costruzione è ottenuta secondo le modalità descritte agli artt. 20 e 22.

ART. 7 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

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

2 - Le varianti in corso d'opera comportano il ricalcolo del contributo di costruzione riferito al nuovo assetto progettuale quando siano modificati uno o più parametri aventi incidenza sul contributo di costruzione (quali sagoma, volume, superficie coperta/calpestabile, destinazione d'uso, tipologia dell'edificio e/o aliquota del costo di costruzione, numero e/o consistenza delle unità immobiliari), e/o siano intervenuti aggiornamenti alle tariffe vigenti all'atto del rilascio del PDC o della presentazione della SCIA di variante (sia che si tratti di oneri di urbanizzazione che di costo di costruzione).

3 - Sono quindi soggette a ricalcolo, quando siano modificati uno o più di detti parametri, e/o le tariffe, anche le varianti realizzate con SCIA ai sensi dell'art. 22 cc. 2 e 2bis del TUE, in quanto titolo costituente parte integrante del procedimento relativo al PDC.

4 – Nel caso in cui l'intervento di variante comporti una modifica complessiva e non circoscrivibile dell'assetto progettuale, il calcolo del contributo è determinato per differenza tra il contributo di costruzione dovuto per l'assetto progettuale in variante e le somme già conteggiate e/o pagate con il titolo edilizio originario.

5 – In caso di ampliamenti di superficie e/o volume ben definiti, il contributo è riferito alla sola parte in ampliamento. In questo caso, qualora sia intervenuta una variazione delle tariffe tra il rilascio del progetto originario e la presentazione della variante, le tariffe aggiornate si applicano solo agli incrementi dei volumi e delle superfici oggetto di variante.

6 – Nel caso in cui la variante preveda modifiche al numero e/o alla consistenza delle unità immobiliari, è sempre necessario verificare:

- se l'intervento di variante comporti una diversa classe e maggiorazione dell'edificio in base ai criteri definiti dal DM 801/77, con conseguente aumento del costo base di costruzione al quale applicare l'aliquota;

- se l'intervento di variante comporti un incremento di classe che modifichi le caratteristiche dell'edificio e la corrispondente aliquota, in base alla tabella A4 della LR 4/2015.

Ad esempio, un edificio residenziale autorizzato in classe VIII rientrante nel tipo "medio" secondo la tabella A4 (art.2 LR 4/2015), a seguito di variante che ne modifichi numero o consistenza delle unità immobiliari, potrebbe rientrare in classe IX, corrispondente al tipo "di lusso", con conseguente aumento dell'aliquota.

6.1 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per *consistenza* si intende sia la superficie complessiva della singola unità immobiliare, sia la variazione di superfici utili e accessorie aventi incidenza sull'applicazione del DM 801/77.

7 - Le varianti determinano la corresponsione di un maggior contributo anche nel caso di maggior costo dell'opera quando esso sia stato definito mediante computo metrico estimativo. In tal caso il computo metrico estimativo relativo alla variante dovrà essere aggiornato utilizzando il prezzario regionale vigente all'atto del ricalcolo. Dal contributo così determinato è detratto l'importo già versato.

8 - Il calcolo del contributo di costruzione relativo all'intervento di variante, quando dovuto, è eseguito con le tariffe vigenti all'atto del rilascio del titolo e/o presentazione della SCIA di variante.

ART. 8 – MANCATA O PARZIALE UTILIZZAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - In caso di mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire per rinuncia, o per decorrenza dei termini di cui all'art. 15 del TUE, il contributo versato è devoluto ad altro permesso o restituito su espressa richiesta dell'avente titolo.

2 - La richiesta formale di rimborso deve essere presentata entro il termine legale di prescrizione decennale del credito tramite SUAP, in caso di pratica presentata originariamente tramite SUAP o, in alternativa, mezzo PEC, quando si riferisca ad una pratica originariamente depositata in formato cartaceo, sottoscritta dal titolare/i del permesso di costruire e, quando diverso dal titolare, dal soggetto/i che abbia effettivamente corrisposto il contributo.

In caso di più titolari del permesso di costruire la richiesta di rimborso è unica, da tutti sottoscritta, corredata dei documenti di riconoscimento di ciascun soggetto.

Nella richiesta di rimborso devono essere in particolare indicati:

- l'**intestataro** del rimborso, che dev'essere comunque un unico soggetto;
- il **codice IBAN** sul quale il Comune è autorizzato a versare le somme da restituire.

Nel caso in cui il contributo sia stato corrisposto da soggetti diversi dal titolare/i del permesso di costruire, alla richiesta di rimborso dev'essere allegata anche una liberatoria sottoscritta da tutti i soggetti che hanno originariamente versato il contributo, o degli aventi titolo per loro (eredi). L'onere della ricerca dei soggetti e dell'acquisizione della liberatoria è comunque a totale carico del richiedente il rimborso.

2.1 - Nel caso in cui non sia stato dato inizio ai lavori la richiesta di rimborso dev'essere sottoscritta anche del progettista.

2.2 - Nel caso in cui sia stato dato inizio ai lavori, ma gli stessi non siano stati effettivamente realizzati, la richiesta di rimborso dev'essere accompagnata anche di documentazione fotografica e di relazione asseverata resa da parte del Direttore dei Lavori, nella quale sia dimostrata la mancata utilizzazione del titolo edilizio.

3 – Per parziale utilizzazione del titolo edilizio si intende la mancata realizzazione di una parte delle opere autorizzate con il titolo edilizio originario, dimostrata con il depositato di una variante finale contenente la porzione effettivamente realizzata.

Solo in tal caso è riconosciuta la restituzione del contributo di costruzione afferente la sola parte di opere non realizzate.

4 – La restituzione è ammessa previa verifica in loco da parte del competente Ufficio comunale, finalizzata ad accertare l'effettivo stato dei luoghi e, in caso sia stato dato inizio ai lavori, la corrispondenza con quanto dichiarato dal Direttore dei Lavori.

5 – L'istruttore avente in capo la richiesta di rimborso provvede a predisporre idonea relazione istruttoria contenente:

- l'oggetto della richiesta di rimborso (titolo edilizio di riferimento, data di rilascio/notifica del titolo, importo del contributo di costruzione e modalità con cui era stato versato – soluzione unica o rateizzazione con garanzia finanziaria – importo del contributo di costruzione oggetto di richiesta di rimborso);
- la motivazione della richiesta di rimborso (mancata o parziale utilizzazione del titolo);
- la verifica della completezza della documentazione a corredo della richiesta di rimborso;
- la verifica di validità della richiesta di rimborso, ossia che la stessa sia pervenuta entro il termine decennale di prescrizione del credito;
- l'esito della verifica del sopralluogo in loco di cui al punto 3, con indicate data e ora nel quale si è svolto;
- l'indicazione delle somme effettivamente dovute a rimborso, sempre al netto di quelle indicate al punto 6, corredata del calcolo eventualmente eseguito ai fini della verifica dell'importo oggetto di rimborso.

La relazione istruttoria è sottoscritta digitalmente dall'istruttore avente in carico la procedura di rimborso, controfirmata dal Responsabile del procedimento.

6 – Qualora il Comune abbia già provveduto a rimborsare il contributo di costruzione secondo le modalità sopra indicate, e il titolare intenda presentare una nuova istanza per l'esecuzione delle opere da completare o da eseguire, il contributo di costruzione sarà ricalcolato integralmente per tutto l'intervento in base alla normativa vigente all'atto del rilascio del titolo.

7 - Sono sempre escluse dal rimborso le seguenti somme:

- diritti di segreteria;
- rivalutazioni o interessi;
- contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del TUE;

- altre forme di contributo diverse dal contributo di costruzione di cui al presente regolamento.

ART. 9 – RICALCOLO DEL CONTRIBUTO PER DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - In base alle disposizioni dell'art. 15 co. 3 del TUE, la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante SCIA di cui all'art. 22 del TUE. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

2 – Al ricalcolo del contributo di costruzione si applicano le seguenti **disposizioni comuni**:

- il ricalcolo del contributo di costruzione, quando dovuto, è eseguito utilizzando **le tariffe vigenti** all'atto del rilascio del nuovo titolo, alla data di attestazione per SCIA alternativa e alla data di presentazione in caso di SCIA art. 22 (sia che si tratti di oneri di urbanizzazione che di costo di costruzione).

Nel caso in cui sia stata fornito il computo metrico estimativo, è richiesto l'aggiornamento del computo stesso sulla base del prezzario regionale vigente al momento del ricalcolo;

- il ricalcolo del contributo di costruzione, quando dovuto, è **eseguito** con le modalità di calcolo stabilite dalla norma statale e regionale vigente all'atto del rilascio del titolo.

3 – La realizzazione della parte d'intervento non ultimata per il cui completamento sia presentato nuovo titolo edilizio (PDC, SCIA alternativa o SCIA art. 22), è soggetta a ricalcolo del contributo di costruzione per differenza tra il nuovo importo dovuto, calcolato per intero, e le somme già conteggiate e/o pagate con il titolo edilizio originario.

Nel caso in cui il costo dell'opera oggetto del titolo decaduto sia stato definito mediante computo metrico estimativo, si procede sempre per differenza, tra l'importo valorizzato nel computo metrico estimativo aggiornato e le somme già conteggiate e/o pagate con il titolo edilizio originario.

3.1 – Nel caso in cui, rispetto al titolo edilizio originario, sia stata depositata la fine lavori parziale e l'intervento di completamento riguardi le opere mancanti, il calcolo del contributo il contributo è ricalcolato per differenza, tra il nuovo importo dovuto per le opere residue e le somme già conteggiate e/o pagate per le medesime opere con il titolo edilizio originario, in relazione all'attualizzazione delle tariffe (riferite sia agli oneri di urbanizzazione sia al costo di costruzione).

4 – Il contributo relativo ai volumi e alle superfici già realizzati deve essere corrisposto con riferimento ai termini del permesso di costruire originario. Gli importi determinati in base al ricalcolo sono corrisposti secondo le modalità stabilite all'art. 10.

ART. 10 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1 - Le modalità di pagamento del contributo di costruzione sono stabilite dall'art. 16 cc. 2 e 3 del TUE e dall'art. 81 della LR 61/85.

2 - Il contributo di costruzione è corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire, alla data di attestazione per SCIA alternativa e alla data di presentazione in caso di SCIA.

3 – Il contributo di costruzione è **comunicato** all'interessato con notifica trasmessa tramite SUAP, in caso di pratica originariamente presentata tramite SUAP o, in alternativa, mezzo PEC, quando si riferisca ad una pratica depositata in formato cartaceo. Sono trasmessi con le stesse modalità (SUAP/PEC) tutti i documenti riguardanti il pagamento (ricevute/garanzia finanziaria ecc...).

4 – Il contributo di costruzione è **corrisposto**: in unica soluzione per importi inferiori/uguali ad euro 5.000,00 (valore comprensivo di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e oneri di smaltimento rifiuti), o rateizzabile per importi superiori purché siano prestate idonee garanzie finanziarie, con le seguenti modalità:

4.1 - **Contributo di costruzione ≤ 5.000,00 euro** (pagamento in unica soluzione):

Una volta terminata favorevolmente la valutazione istruttoria dell'intervento, ed ottenuta tutta la documentazione necessaria ai fini della chiusura positiva dell'istruttoria (o della chiusura formale se trattasi di SCIA alternativa), l'ufficio predispone apposita comunicazione di notifica della determinazione del contributo di costruzione.

Detta comunicazione è accompagnata dal bollettino PagoPa e contiene anche l'eventuale richiesta della documentazione necessaria ai fini del rilascio ed invio del provvedimento.

Entro **60 giorni** dall'avvenuta notifica il titolare effettua il versamento, trasmette copia della ricevuta di avvenuto pagamento, corredata anche di tutta la documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio. Decorso detto termine senza che il titolare abbia provveduto al versamento e alla trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta, il permesso di costruire è **archiviato** d'Ufficio, previa comunicazione di archiviazione. Non è comunque ammessa la proroga del termine.

Entro **30 giorni** dall'avvenuta acquisizione del pagamento e della documentazione il competente Ufficio **rilascia e notifica il permesso di costruire**.

4.2 - **contributo di costruzione > 5.000,00 euro:**

Una volta terminata favorevolmente la valutazione istruttoria dell'intervento, ed ottenuta tutta la documentazione necessaria ai fini della chiusura positiva dell'istruttoria (o della chiusura formale se trattasi di SCIA alternativa), l'ufficio predispone apposita comunicazione di notifica della determinazione del contributo di costruzione.

Detta comunicazione è accompagnata dal bollettino PagoPa e contiene anche l'eventuale richiesta della documentazione necessaria ai fini del rilascio ed invio finale del provvedimento.

4.2.1 In caso di pagamento in **unica soluzione:**

Entro **60 giorni** dall'avvenuta ricezione del bollettino il titolare effettua il versamento, trasmette copia della ricevuta di avvenuto pagamento, corredata anche di tutta la documentazione integrativa eventualmente richiesta dall'Ufficio.

Decorso detto termine senza che il titolare abbia provveduto al versamento e alla trasmissione tutta la documentazione integrativa richiesta, il permesso di costruire è **archiviato** d'Ufficio, previa comunicazione di archiviazione. Non è comunque ammessa la proroga del termine.

Entro **30 giorni** dall'avvenuta acquisizione del pagamento, il competente Ufficio **rilascia e notifica il permesso di costruire**.

4.2.2 - In caso di pagamento tramite **rateizzazione**:

Entro **15 giorni** dall'avvenuta notifica della comunicazione di cui sopra, il titolare comunica se intende rateizzare il contributo di costruzione, prestando garanzia finanziaria a copertura della somma oggetto di rateizzazione. La garanzia deve contenere tutte le caratteristiche di cui all'art. 10.1.

Entro 15 gg dalla richiesta di rateizzazione da parte del titolare, il competente Ufficio trasmette all'interessato il bollettino PagoPa relativo alla prima rata del contributo di costruzione ed il piano di rateizzazione con indicati gli importi delle rimanenti rate ed i termini per il loro versamento.

Entro **45 giorni** dall'avvenuta ricezione del bollettino e del piano di rateizzazione il titolare effettua il versamento e ne trasmette copia, unitamente alla **garanzia finanziaria** per la somma oggetto di rateizzazione, e alla documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio.

Decorso detto termine senza che il titolare abbia provveduto al versamento e alla trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta il permesso di costruire è **archiviato** d'Ufficio, previa comunicazione di archiviazione. Non è ammessa la proroga del termine.

Entro **30 giorni** dall'avvenuta acquisizione del pagamento, il competente Ufficio **rilascia e notifica il permesso di costruire**, unitamente ai bollettini PagoPa delle rate oggetto di rateizzazione (da pagare entro i termini di seguito stabiliti).

4.3 - Il contributo di costruzione (primari, secondari e costo di costruzione) può essere suddiviso in tre rate, con le seguenti modalità:

Prima rata: 50% oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, più diritti di segreteria, o eventuali sanzioni o monetizzazioni: da versare prima del rilascio del permesso di costruire.

Seconda rata: saldo oneri urbanizzazione primaria, secondaria + 50% costo di costruzione, da versare entro 12 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica.

Terza rata: saldo costo di costruzione, da versare entro 18 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica.

4.3.1 - Per i soli importi complessivi del costo di costruzione che superino la soglia di euro 2.000.000,00 è possibile procedere con le seguenti modalità:

Prima rata: 50 % entro 12 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica, in caso di SCIA entro 12 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica

Seconda rata: 50 % non oltre 60 giorni dall'ultimazione della costruzione e comunque non oltre la presentazione della SCIA di agibilità.

5 - Sono fatti salvi gli scomputi del contributo per opere di urbanizzazione stabiliti negli atti convenzionali di cui all'art. 17.

6 - In caso di permesso di costruire tacitamente assentito ovvero di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il contributo deve essere corrisposto prima dell'inizio dei lavori, in caso contrario il dirigente sospende i lavori fino al pagamento.

7 - Nel caso in cui il titolare del titolo oneroso abbia corrisposto al comune il contributo calcolato in via provvisoria (art. 79 co. 5 LR 61/85) fornendo il relativo conteggio analitico, il Comune è sempre tenuto a verificarne la correttezza e a determinare eventuali conguagli, anche in una fase successiva l'attestazione o la presentazione dei relativi titoli, entro i termini di prescrizione ordinaria.

8 - In caso di ritardato o omesso versamento del contributo o delle singole rate si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del TUE, di seguito riepilogate:

- 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.

Tali misure non si cumulano.

9 - In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, decorso il termine di 240 giorni rispetto ai termini stabiliti per il versamento dello stesso (rif. art. 42 co. 2 lett. c) del TUE), il competente Ufficio comunale provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito (contributo di costruzione e sanzioni per il mancato pagamento) nei modi stabiliti dall'art. 43 del TUE, ossia mediante escussione della polizza fideiussoria, ai sensi dell'art. 1944 c.c.

10 - Il termine decennale di prescrizione del credito (art. 2946 cc) entro il quale il Comune è tenuto alla riscossione (del contributo di costruzione e delle sanzioni per il mancato pagamento), decorre dalla data di notifica del titolo edilizio, in caso di SCIA (sia alternativa sia art. 22) dalla data di attestazione della stessa.

11 - In caso di rateizzazione, i termini di cui al punto 10 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate (rif. art. 42 co. 4 del TUE).

ART. 10.1 – GARANZIE FINANZIARIE

1 - Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo di costruzione deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o mediante polizza fideiussoria assicurativa - di società assicurativa o bancaria di primaria importanza - presentata secondo le scadenze stabilite al precedente articolo 10.

2 - La durata della garanzia deve essere determinata sulla base del tempo utile all'esecuzione degli obblighi e degli oneri garantiti e alla successiva verifica del corretto adempimento e comunque, ai fini del disposto dell'art. 1957 del Codice Civile, si stabilisce che per scadenza della garanzia si intende lo svincolo della fideiussione da parte del Comune di Jesolo.

3 - L'importo garantito dev'essere pari al 100% di quanto dovuto **oltre** alla quota massima delle sanzioni previste dall'art.42 del TUE.

4 - Per quanto riguarda le imprese di assicurazione è necessario:

- che l'impresa di assicurazione, se italiana, sia iscritta nell'Albo delle imprese italiane, se estera, negli elenchi annessi delle imprese di assicurazione con sede legale in un altro Stato membro ammesse ad operare in Italia in regime di stabilimento e in libertà di prestazione di servizi;
- per le imprese estere, la congruenza dei dati presenti sugli stampati di polizza con quelli pubblicati sul sito IVASS;
- che l'impresa risulti abilitata al ramo assicurativo, cioè al ramo Cauzione;
- che il contenuto del contratto sia corrispondente alla garanzia richiesta;
- che il sottoscrittore possa impegnare la compagnia/istituto/banca;
- verificare l'autenticità del documento di rilasciato (inviare il documento alla sede centrale dell'istituto che sembra aver concesso la fideiussione, utilizzando non l'indirizzo riportato nella polizza presentata, ma l'indirizzo o il numero di fax o la Pec presente sul sito ufficiale, ed indirizzando il tutto al "ramo cauzioni" del soggetto fideiubente).

5 - La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

6 - La polizza fideiussoria dovrà riportare i nominativi di tutti gli intestatari del permesso di costruire e la data di validità dovrà corrispondere almeno alla scadenza della terza rata.

7 - In caso di successiva volturazione del titolo dovrà essere presentata opportuna integrazione alla polizza depositata a carico dei nuovi titolari ed obbligati principali o, in alternativa, una nuova polizza fideiussoria.

PARTE II
CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

ART. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 11.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 - La quota del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione assolve alla prioritaria funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riserva sulla zona a causa dell'attività edificatoria. L'urbanizzazione è infatti funzionale all'utilizzo degli edifici e alla vita di relazione degli abitanti.

Il contributo per le spese di urbanizzazione non è commisurato alla necessità urbanistica del singolo anche complesso intervento, bensì è esteso e rapportato alle necessità globali del Comune, deve perciò essere corrisposto da tutti, compresi anche quelli che costruiscono in zona già urbanizzata.

2 - Le opere di urbanizzazione sono definite dall'art. 16 del TUE e si distinguono in primarie (art. 16 cc. 7, 7-bis) e secondarie (art. 16 co. 8).

Con atto di indirizzo h) - Opere di urbanizzazione, approvato con D.G.R.V. n. 3178 dell'8/10/2004 ai sensi della LR 11/2004, sono stati definiti i contenuti tecnici ed i relativi metodi per individuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.

4 - Le tariffe degli oneri di urbanizzazione sono stabilite dal Comune e aggiornate ogni 5 anni ai sensi dell'art. 16 cc. 5 e 6 del TUE.

5 - Il contributo per opere di urbanizzazione è calcolato all'atto del rilascio del permesso di costruire, alla data di attestazione per SCIA alternativa e alla data di presentazione in caso di SCIA art. 22.

ART. 12 – RESIDENZIALE

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 16 del TUE è commisurato al volume "oneroso" pertinente alla superficie complessiva, calcolato secondo le modalità stabilite all'art. 6.2, ed è determinato in euro per metro cubo secondo le tariffe degli oneri di urbanizzazione stabilite dal Comune.

2 - L'importo del contributo per oneri di urbanizzazione è dato dalla somma del valore degli oneri di urbanizzazione primaria (OO.PP) e degli oneri di urbanizzazione secondaria (OO.SS).

OO.PP = altezza lorda x superficie complessiva x euro/mc

OO.SS = altezza lorda x superficie complessiva x euro/mc

contributo per oneri di urbanizzazione = OO.PP + OO.SS

ART. 12.1 – PISCINE PERTINENZIALI

1 - Si definisce *pertinenziale* una piscina scoperta quando sia collocata in una proprietà privata e posta al suo esclusivo servizio, non abbia una propria autonomia immobiliare e di carico urbanistico, quindi preordinata a un'oggettiva esigenza funzionale dell'edificio principale, sfornita di un autonomo valore di mercato, con volume non superiore al 20% di quello dell'edificio cui accede, tale da non consentire, rispetto a quest'ultimo e alle sue caratteristiche, una destinazione autonoma e diversa.

2 - In ragione del carattere di pertinenzialità, la realizzazione della piscina pertinenziale non è soggetta al pagamento del contributo di urbanizzazione (è dovuta invece la quota relativa al contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 21.1).

ART. 12.2 – PISCINE NON PERTINENZIALI

1 - Nel caso di realizzazione di piscine aventi un volume d'invaso superiore al 20% di quello dell'edificio cui accede e che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedito, assumendo quindi una connotazione differente rispetto alla destinazione principale cui essa afferisce, la realizzazione è soggetta al versamento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utilizzando una superficie di riferimento pari al 50% della superficie utile in pianta della piscina medesima (nonché al versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione).

ART. 13 – PRODUTTIVO (artigianato e industria) E RURALE

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione, di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e di sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento, previsto dall'art. 19 co. 1 del TUE, è commisurato alla superficie utile di tutti i piani, anche interrati, calcolata secondo le modalità stabilite all'art. 6.3, ed è determinato in euro per metro quadro, secondo le tariffe stabilite dal Comune.

2 - L'importo complessivo del contributo è dato dalla somma del valore degli oneri di urbanizzazione primaria (OO.PP), degli oneri di urbanizzazione secondaria (OO.SS), degli oneri per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e di quelli per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento.

OO.PP = superficie utile x euro/mq

OO.SS = superficie utile x euro/mq

contributo per smaltim. rifiuti = superficie utile x euro/mq

contributo per sistem. ambient. dei luoghi = superficie utile x euro/mq

contributo di costruzione = OO.PP + OO.SS + contributo .smalt.rifiuti + contributo per sistemazione ambientale

ART. 13.1 BILANCE DA PESCA

Gli impianti classificati come "bilance da pesca" sono classificati, ai soli fini del presente regolamento, come attività artigianali.

ART. 14 – TURISTICO-RICETTIVO

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 19 co. 2 del TUE è commisurato al volume "oneroso" pertinente alla superficie complessiva, calcolato secondo le modalità stabilite all'art. 6.2, ed è determinato in euro per metro cubo secondo le tariffe degli oneri di urbanizzazione stabilite dal Comune.

2 - L'importo del contributo per oneri di urbanizzazione è dato dalla somma del valore degli oneri di urbanizzazione primaria (OO.PP) e degli oneri di urbanizzazione secondaria (OO.SS).

OO.PP = altezza lorda x superficie complessiva x euro/mc

OO.SS = altezza lorda x superficie complessiva x euro/mc

contributo per oneri di urbanizzazione = OO.PP + OO.SS

ART. 14.1 – PISCINE PERTINENZIALI E NON

1 – Valgono le stesse disposizioni contenute negli artt. 12.1 e 12.2.

ART 14.2 – STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO (art. 85 LR 61/85, art. 30 LR 33/2002)

1 - Per la realizzazione di insediamenti turistici temporanei, quali campeggi, asili per attrezzature mobili destinate ad alloggio itinerante e simili, il contributo di costruzione è calcolato applicando i costi teorici e i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso turistico oltre che alle attrezzature fisse, anche alla superficie delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0,3 mc/mq.

2 - Ai fini della determinazione del contributo di costruzione l'indice di fabbricabilità fondiaria convenzionale di cui all'art. 85 della LR 61/85, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc/mq secondo il seguente calcolo: superficie piazzola (mq) x 0,3 (mc/mq) x oneri (euro/mc).

ART. 15 – COMMERCIALE E DIREZIONALE

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 19 co. 2 del TUE, è commisurato alla superficie utile di tutti i piani, anche interrati, calcolata secondo le modalità stabilite all'art. 6.4, ed è determinato in euro per metro quadro, secondo le tariffe stabilite dal Comune.

OO.PP = superficie utile x euro/mq

OO.SS = superficie utile x euro/mq

contributo per oneri di urbanizzazione = OO.PP + OO.SS

ART. 16 – RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 16.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto nei casi stabiliti dall'art. 17 del TUE e dagli artt. 82, 83, 87 e 88 della LR 61/85.

2 - Sono fatte salve tutte le altre forme di riduzione di una o entrambe le quote del contributo derivanti da norme di settore non puntualmente richiamate dal presente regolamento.

ART. 16.2 – ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO)

1 - L'art. 17 co. 3 del TUE e l'art. 88 della LR 61/85 stabiliscono i casi di esenzione dal contributo di costruzione, ossia la totale gratuità dell'intervento. Le note applicative sotto riportate si applicano dunque sia al contributo di urbanizzazione sia a quello sul costo di costruzione.

2 - Sono **esclusi dal contributo di costruzione** ai sensi dell'art. 17 co. 3 del TUE:

- a) 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;
- b) gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

2.1 - Note applicative:

2.1.1 - Con riferimento agli interventi di cui alla lettera a):

- La definizione di "imprenditore agricolo a titolo principale" è stata superata dalla definizione "imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.Lgs. 99/2004 art. 1.

Ai fini del riconoscimento dell'esenzione del contributo il titolare del permesso deve produrre idoneo documento di riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale rilasciato da AVEPA.

- L'esenzione si applica per le residenze funzionali alla conduzione del fondo, cioè fino alla concorrenza di 600 mc, come previsto dall'art. 88 della LR n. 61/1985. L'esenzione non si applica invece per gli ampliamenti fino a 800 mc, comprensivi dell'esistente, di cui all'art.44, co. 5, della LR n.11/2004, non essendo richiesto il requisito della funzionalità con la conduzione del fondo, salvo che tale requisito sia riconosciuto dal competente ufficio;

2.1.2 - Con riferimento agli interventi di cui alla lettera b):

- Per la **definizione** di edificio unifamiliare si fa riferimento alla definizione uniforme n. 33 del regolamento edilizio. Per meglio chiarire, trattasi di edifici che possiedono totale autonomia ed indipendenza in termini di accessibilità e funzionalità, comprese le eventuali pertinenze, e che non possono avere accessibilità comuni con altri edifici e/o con le relative pertinenze.

- Per la definizione delle **caratteristiche costruttive** che l'edificio unifamiliare debba avere ai fini dell'esenzione, si fa riferimento agli orientamenti forniti dalla giurisprudenza che ha trattato puntualmente il concetto di "unifamiliare" ai fini dell'applicazione dell'esenzione dal contributo di costruzione:

“un edificio è unifamiliare se non costituisce parte di un complesso più ampio e coordinato, come ad esempio un condominio, un residence o una casa a schiera. Anche se vi sono accessi separati, l'elemento che rileva è il coordinamento tra le varie abitazioni all'interno di un progetto unitario. L'esistenza di un simile collegamento impone di considerare il risultato complessivo, e non i singoli moduli abitativi, benché fruibili autonomamente”;

“non impediscono la qualificazione come edificio unifamiliare i collegamenti materiali, anche strutturali, con altri fabbricati, purché non dipendenti da una progettazione unitaria. È quindi irrilevante la presenza di muri perimetrali comuni, quando sia chiaro che gli edifici confinanti si sono sviluppati nel tempo in modo del tutto indipendente. Parimenti, non assume alcun rilievo il fatto che vi sia un percorso di accesso condiviso o collocato su terreno di terzi”.

(TAR Lombardia Brescia Sez. II, sent. n. 423 del 2/5/2022, e sent. n. 154 del 15/02/2021)

- L'**ampliamento** è gratuito se compreso entro il 20% del volume. In caso di ampliamento superiore al 20% non si applica l'esonero.

Ai fini del calcolo della percentuale di ampliamento ammissibile (20%), vanno esclusi eventuali vani accessori, soffitte, cantine, pertinenze esterne (CdS, sez. IV, 1 giugno 2020).

- In caso di interventi di **ristrutturazione** edilizia tramite **demolizione con ricostruzione**, sia totale che parziale, l'intervento si intende gratuito solo nel caso in cui vengano mantenuti invariati tutti i parametri aventi incidenza sul contributo di costruzione, fermo restando l'obbligo di rispettare le condizioni e caratteristiche stabilite dal TUE perché l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui l'intervento di demo-ricostruzione si qualifichi come ristrutturazione edilizia, ma siano modificati uno o più parametri aventi incidenza sul contributo di costruzione, il contributo sarà calcolato applicando le riduzioni ordinarie previste per gli interventi di ristrutturazione negli articoli a seguire, ma non l'esenzione prevista dall'art. 17 co. 3 del TUE.

- Considerata poi la particolare ragione dell'esenzione, connessa alla tutela e salvaguardia delle necessità abitative del nucleo familiare, perseguite attraverso la gratuità degli interventi funzionali all'adeguamento dell'immobile ove il nucleo risiede (TAR Veneto, Sent. n. 289 del 5/3/2019), la cui applicazione deve riferirsi agli interventi che non mutino sostanzialmente l'entità strutturale e la dimensione spaziale dell'immobile e non ne elevino

(in modo apprezzabile) il valore economico (TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 26/04/2018), l'**esonero non si applica** qualora sia verificata anche solo una delle seguenti ipotesi:

- il carattere di edificio unifamiliare non venga mantenuto prima e dopo l'intervento: per beneficiare dell'esonero, l'immobile deve qualificarsi come edificio unifamiliare sia prima che dopo l'intervento;
- l'intervento comporti la modifica della destinazione d'uso: per beneficiare dell'esonero l'immobile deve qualificarsi come edificio residenziale sia prima che dopo l'intervento;
- l'edificio rientri, prima o dopo l'intervento, tra le abitazioni di lusso così classificate dalla documentazione catastale e nello specifico nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- l'edificio rientri, prima o dopo l'intervento, tra le abitazioni "di lusso" così classificate dalla tabella A4 della LR 4/2015, e nello specifico nelle classi IX, X, XI di cui all'art. 8 del DM 801/77.

2.1.3 - Con riferimento agli interventi di cui alla lettera c):

- Per poter beneficiare dell'esonero come "ente istituzionalmente competente" è necessario vi sia al contempo un presupposto oggettivo, ossia l'ascrivibilità dell'opera alla categoria opere pubbliche o di interesse generali e, pertanto, idonee a soddisfare i bisogni della collettività anche se realizzate e gestite da privati, sia un presupposto soggettivo, ossia l'esecuzione delle opere deve avvenire da parte di soggetti cui sia demandata in via istituzionale la realizzazione di opere di interesse generale, oppure da parte di privati concessionari dell'ente pubblico, purché le opere siano inerenti all'esercizio del rapporto concessorio.

L'esenzione **non** spetta a soggetti privati per gli immobili dove sia esercitata attività lucrativa di impresa, indipendentemente dalla rilevanza sociale dell'attività esercitata.

- Sono esonerati gli interventi effettuati su fabbricati di ente religioso destinate ad abitazione del sacerdote e ad attività pastorale/ assistenziale, quali pertinenze dell'edificio di culto, oratori, o attività similari, qualora rivolte a soddisfare bisogni religiosi della collettività;

- Le attività di promozione sociale che per l'insediamento della propria attività si avvalgono del principio di compatibilità urbanistica di cui all'art. 71, co. 1, della D.Lgs. 117/2017, nonché le attività di culto, sono soggette alla corresponsione della differenza di oneri di urbanizzazione (cfr. TAR Veneto, Sez. II, 5/03/2019) e della quota sul costo di costruzione quando concretamente sia modificata la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di insediamento, ancorché senza opere, e si verifichi una maggiore incidenza sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per differenza di oneri di urbanizzazione si intende tra la destinazione d'uso originaria del fabbricato e quella che concretamente viene svolta.

- Si definiscono "opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici" quelle che lo strumento urbanistico generale individui come tali, quindi inserite nella programmazione triennale dell'Ente o facciano parte di piani urbanistici attuativi approvati, all'interno dei quali siano espressamente riconosciute come tali.

ART. 16.3 – RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO)

1 - Per 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 (sia oneri sia costo) è ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 17 co. 4-bis del TUE, introdotto con L. 120/2020.

1.1 - Note applicative:

1.1.1 - Con riferimento agli interventi di **rigenerazione urbana e di consumo di suolo**, ai fini dell'applicazione della riduzione, si intendono tali i soli interventi la cui progettazione e realizzazione abbia come unità minima d'intervento la scala urbana dell'isolato, riferiti quindi ad interi quartieri o di ambiti urbani complessi, finalizzati a criteri di sviluppo economico, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione della ricerca e della qualità dei luoghi. Ai fini dell'identificazione degli isolati si fa riferimento a quelli perimetrati nell'elaborato progettuale del PI denominato "E05 13_4_1-41".

1.1.2 - Con riferimento agli interventi di **ristrutturazione**:

- La qualificazione di intervento di ristrutturazione edilizia introdotta dalla L. 120/2020 ha di molto ampliato le possibili configurazioni degli interventi rientranti in tale definizione. Considerato che i casi di esenzione dal contributo di costruzione, così come anche quelli di riduzione, hanno carattere di eccezionalità, la riduzione dev'essere applicata in modo rigoroso e non estensivo, e solo quando l'intervento rispetti tutte le condizioni elencate dall'art. 3 co. 1 lett. d) e dall'art. 10 co. 1 lett c) del TUE.

In particolare:

- in caso di interventi di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti sono consentiti i soli incrementi di volumetria necessari per:
 - l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
 - per l'installazione di impianti tecnologici;
 - per l'efficientamento energetico;
 - per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Ciò significa che l'incremento di volumetria in regime di ristrutturazione edilizia non è esteso a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici (per esempio in funzione premiale o incentivante) ma vale soltanto per le casistiche espressamente stabilite dalla definizione di ristrutturazione edilizia data dal TUE.

- Quando l'intervento preveda la demolizione con ricostruzione con incremento volumetrico, non rientrante nelle casistiche espressamente stabilite dalla definizione data dal TUE, viene meno la connotazione di ristrutturazione edilizia divenendo nuova costruzione, al quale dev'essere quindi applicato il contributo di costruzione calcolato per intero. Lo stesso vale in caso di intervento di demolizione con ricostruzione con incremento volumetrico derivante parte dall'applicazione delle suddette casistiche e parte da altra normativa che il TUE non abbia esplicitato (ad es. incremento volumetrico dato in parte dall'adeguamento sismico e parte dagli indici di PI).

- Per la definizione di interventi finalizzati alla rigenerazione urbana valgono le stesse considerazioni contenute nella nota applicativa n. 1.1.1. dell'art. 16.3.

- In caso di interventi che prevedano al contempo ristrutturazione edilizia ed ampliamento (esclusi i casi di demo-ricostruzione), il contributo di costruzione è calcolato separatamente, sommando il contributo riferito alla porzione oggetto di ristrutturazione e quello calcolato per l'ampliamento. Al contributo riferito alla ristrutturazione sono applicate le riduzioni di legge.

- Non si qualificano come ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione privi di continuità: per meglio chiarire, gli interventi di demolizione eseguiti sulla base di un titolo edilizio relativo alla sola demolizione, e che solo successivamente, e fuori dal periodo di efficacia del titolo, intendano ricostruire, si qualificano come nuova costruzione, essendo venuto meno il nesso di continuità, anche quando sia possibile accertare la consistenza dell'immobile iniziale.

1.1.3 - Con riferimento agli interventi di **recupero e riuso** degli immobili dismessi, o in via di dismissione, ai fini dell'applicazione della riduzione del contributo, si intendono quelli riguardanti gli edifici di cui all'art. 23 co. 2 lett. f) delle norme tecniche operative del PI, che tratta le strutture alberghiere vincolate e individuate quali beni di interesse culturale e storico monumentale.

Trattasi in particolare delle strutture ricettive di cui al terzo e quarto punto della lettera f), comprese le strutture in graduatoria che devono attendere la disponibilità di camere per lo svincolo.

ART. 16.4 – RIDUZIONE/ESENZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione relativo ad interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi gli ampliamenti che non comportino aumento della superficie utile da calpestio, è ridotto al 20% rispetto a quello tabellare riferito alle nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della LR 61/85. Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la modifica della destinazione d'uso non si applica tale riduzione e si procede con la relativa disciplina del cambio d'uso di cui all'art. 4.

2 - Nel caso di interventi di modifica o ristrutturazione realizzati su edifici **artigianali o industriali** il contributo è dovuto soltanto se sia modificata la destinazione d'uso e/o sia aumentata la superficie utile di calpestio e solo per la parte modificata o ampliata (disposizione data nella nota 4 alla tabella A.2.2. della LR 61/85).

Per "interventi di modifica" si intendono quelli riconducibili alla manutenzione straordinaria o al restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni date dal TUE.

3 - Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nella ZTO "D - Insediamenti produttivi" – ZTO di completamento, è ridotto della metà quando trattasi di interventi afferenti l'industria, l'artigianato

e l'agro-industriale. Sono zone industriali, artigianali o agro-industriali di completamento quelle previste come tali dagli strumenti urbanistici vigenti o quelle per cui almeno l'80% dei lotti disponibili risultava edificato al 31/12/1977 (disposizione data nella nota 6 alla tabella A.2.2. della LR 61/85).

ART. 16.5 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1 - Per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino aumento del carico urbanistico, e solo qualora ne derivi aumento della superficie calpestabile, il contributo è dovuto limitatamente alla quota degli oneri di urbanizzazione per la sola parte ampliata, ai sensi dell'art. 17, co. 4 del TUE.

ART. 16.6 - INTERVENTI DI "ADEGUAMENTO" DI EDIFICI ALBERGHIERI, COMMERCIALI, DIREZIONALI

1 - Gli interventi di adeguamento di edifici alberghieri, commerciali o direzionali sono onerosi solo quando comportino modifica della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio e solo per la parte modificata o ampliata (disposizione data nella nota 2 alla tabella A.3.2. della LR 61/85).

2 - Per "interventi di adeguamento" si intendono quelli riconducibili alla manutenzione straordinaria o al restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni date dal TUE.

ART. 16.7 – SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, AGRICOLI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

1 - Gli interventi di sopraelevazione di edifici o impianti destinati ad attività **industriali, artigianali e agricole** che non comportino aumento della superficie utile di calpestio non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione.

2 – Nel caso di interventi di **ampliamento di edifici** destinati ad attività **commerciali e direzionali**, il cui parametro edificatorio di riferimento (dato dal PI) sia espresso in termini di superficie (mq/mq), che non comportino aumento della superficie utile di calpestio né modifica alla destinazione d'uso, il contributo di costruzione è calcolato come segue:

- quota oneri di urbanizzazione: in assenza di aumento di superficie utile di calpestio, essendo il valore tabellare espresso in euro/mq, si trasforma la cubatura generata dalla sopraelevazione nella corrispondente superficie, utilizzando la formula convenzionale dei "3/5" prevista dalla nota 1 alla tabella allegata alla L. 47/1985.

Ad esempio, in caso di sopraelevazione di 50 mc, la corrispondente superficie alla quale applicare le tariffe di urbanizzazione sarà data da: $50 \text{ mc} : 5 \times 3 = 30 \text{ mq}$

- quota costo di costruzione: il costo di costruzione è quantificato su computo metrico estimativo.

ART. 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

ART. 17.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 – Lo scomputo della quota di contributo per opere di urbanizzazione è disciplinato dall'art. 16 co. 2 del TUE, dall'art. 31 co. 11 della LR 11/2004 e dall'art. 86 della LR 61/85.

2 - Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi:

- ☞ all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), sia di iniziativa pubblica che privata, tramite la sottoscrizione di una convenzione urbanistica tra soggetto privato e Amministrazione Comunale;
- ☞ agli interventi diretti oggetto di permessi di costruire o altri titoli abilitativi convenzionati;
- ☞ in ottemperanza ad accordi, comunque denominati, stipulati tra soggetti privati e Amministrazione Comunale;
- ☞ in ottemperanza ad atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dal soggetto attuatore.

3 - Per scomputo degli oneri di urbanizzazione si intende la realizzazione delle opere di urbanizzazione per un importo almeno pari a quello tabellare dovuto, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree di proprietà privata, senza alcun versamento delle somme dovute a titolo di contributo per opere di urbanizzazione.

4 - Spetta al Comune, in quanto titolare del potere di pianificazione del territorio, valutare se l'opera che si prevede di realizzare, rientri nella categoria delle opere di urbanizzazione sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico, del contesto di riferimento e della situazione di fatto dell'ambito interessato.

Lo stesso principio vale per la valutazione relativa a quali e quante opere di urbanizzazione siano necessarie per soddisfare il fabbisogno di un determinato ambito, affinché sia realizzato in modo ordinato e consono.

Ai fini pratici ciò significa che un'opera avente di per sé natura di opera di urbanizzazione (quale ad esempio una strada), può essere riconosciuta in concreto quale "opera di urbanizzazione" ai fini dello scomputo solo se riconosciuta necessaria dal Comune.(cfr CdS Sez. IV, 16/11/2022).

5 - La convenzione definisce l'entità delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione, previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. La convenzione può prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari, oltre a quelle funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.

6 - Si intendono "funzionali" le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 co. 2-bis del TUE, la cui realizzazione sia diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia oggetto di permesso di costruire e, comunque, solo quelle assegnate a carico del destinatario del titolo abilitativo e in quest'ultimo specificate (cfr. CdS Sez.Consultiva, 11/04/2019).

7 - Le opere di urbanizzazione primaria funzionali che vengono previste a scomputo devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultassero superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ovvero il soggetto attuatore realizzi soltanto parte di esse, verrà applicata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

8 – Per le aree oggetto di un intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, sulla base di computo metrico estimativo, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle tabelle vigenti (art. 86 co. 3 della LR 61/85).

9 - Il valore delle opere di urbanizzazione primaria, e secondaria se previste, oggetto di scomputo, dovrà risultare da un computo metrico-estimativo redatto in conformità al prezzario della Regione del Veneto vigente, **esclusi** i costi della progettazione, gli oneri fiscali (I.V.A., ecc.) e il valore delle aree su cui tali opere insistono.

10 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, realizzate nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 36/2023.

11 - Il calcolo complessivo delle opere di urbanizzazione, intese nella loro interezza, è dato dalla somma di tutte le opere di urbanizzazione che il privato deve realizzare a scomputo, funzionali e non. Qualora il valore complessivo delle opere superi la soglia comunitaria, il privato è tenuto al rispetto delle regole del Codice dei contratti pubblici sia per le opere funzionali che per quelle non funzionali.

12 - Sono ammesse allo scomputo solamente le opere di urbanizzazione da realizzare su aree già di proprietà comunale, su aree oggetto di cessione al Comune e/o asservimento all'uso pubblico.

13 - Lo scomputo tra diverse categorie di opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) è ammesso solo se espressamente previsto dalla relativa convenzione, previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale rispetto all'effettiva consistenza delle opere che l'intervento preveda di realizzare, in funzione delle valutazioni sopra descritte. Si intende quindi che lo scomputo tra diverse categorie ha carattere eccezionale e in via generale non è consentito.

14 - Agli effetti dello scomputo del contributo di urbanizzazione:

- ☞ lo scomputo del contributo di urbanizzazione è ammesso solo nei termini di validità della convenzione urbanistica;
- ☞ non si considerano opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti alle reti pubbliche tecnologiche - compresa la viabilità - di esclusivo interesse privato, nonché le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti di proprietà delle Società private anche se non dirette erogatrici dei servizi;

- ☞ non è scomputabile l'importo eventualmente versato a titolo di monetizzazione delle dotazioni di aree per opere di urbanizzazione, corrisposto in alternativa alla cessione delle stesse (cfr. TAR Brescia Sez. I 29/11/2013 n. 1034; CdS IV 8/01/2013 n. 32);
- ☞ gli interventi edilizi realizzati in applicazione di disposizioni di legge, sia statali che regionali, che consentono incrementi volumetrici in funzione premiale o incentivante, in deroga quindi ai parametri urbanistici del PI, riguardanti edifici e/o unità immobiliari oggetto di piani urbanistici attuativi, anche decaduti, **non beneficiano** dello scomputo del contributo di urbanizzazione eventualmente riconosciuto nella relativa convenzione urbanistica. Si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi realizzati in applicazione della LR 14/2009 e seguenti, della LR 14/2019, dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2011, ecc.;
- ☞ lo scomputo stabilito nella convenzione urbanistica garantisce le sole edificazioni previste nello strumento attuativo al quale la convenzione stessa accede.

ART. 17.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE IN DIRETTA ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

1 - Sulla base di uno specifico atto convenzionale o unilaterale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere effettuata direttamente dal titolare del permesso di costruire a scomputo totale o parziale del contributo su oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, co. 2 del TUE, sulla base di un progetto esecutivo, con le garanzie finanziarie stabilite all'art. 10.1, e con conseguente cessione delle opere realizzate e delle corrispondenti aree al patrimonio del Comune. In alternativa alla cessione è ammesso anche l'asservimento ad uso pubblico permanente.

2 - L'esecuzione diretta è una facoltà del privato, costituisce e svolge una funzione alternativa al versamento in forma finanziaria del contributo di urbanizzazione, e tra le due prestazioni esiste un rapporto di equivalenza.

3 - Qualora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione derivi da una precisa scelta del privato che preferisca urbanizzare direttamente e completare la propria area, senza attendere la realizzazione dei programmi comunali, il maggior onere per la realizzazione delle opere rispetto al contributo tabellare non è imposto e pertanto non dà diritto a conguaglio a favore del titolare.

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

5 - Lo scomputo del contributo di urbanizzazione è approvato con la delibera consiliare che approva la convenzione.

ART. 17.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1 - Per gli interventi in esecuzione di piani urbanistici attuativi si applicano le disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica.

2 - Lo scomputo del contributo di urbanizzazione è approvato con delibera di giunta comunale, o consiliare quando prevista per legge, all'atto di approvazione del PUA, in quanto facente parte integrante dello schema di convenzione dello stesso PUA.

ART. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE NEL P.E.E.P.

ART. 18.1 – PREZZO DELL'AREA

1 - All'atto della stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà di un lotto in area PEEP o per la costituzione su di esso del diritto di superficie, l'acquirente o superficiario è tenuto a versare il prezzo dell'area determinato dal Comune in base al costo di acquisizione della stessa.

Il corrispettivo ha carattere provvisorio ed è soggetto a conguaglio, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71. Il pagamento dei conguagli, anche provvisori, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine le somme saranno produttive d'interessi legali.

ART. 18.2 – RIDUZIONI (art. 84 co. 3 LR 61/85)

1 - All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà versare il contributo di urbanizzazione tabellare applicando le seguenti riduzioni:

a- assegnatari in genere	40%
b- ATER (ex IACP)	50%
c- cooperative a proprietà indivisa	46%
d- cooperative a proprietà divisa	44%
e- persone fisiche che costruiscono la propria prima casa	42%

2 - Le riduzioni di cui ai punti b, c, d, e, non si applicano:

- per le destinazioni d'uso diverse dalla residenziale;
- se le caratteristiche delle abitazioni non corrispondano ai requisiti dell'ultimo comma dell'art. 16 della L. 457/78;
- se non viene stipulata la convenzione di cui al primo comma dell'art. 87 della LR 61/85;
- e, per le persone fisiche, se non è accertata la sussistenza della necessità sulla base dello stato di famiglia.

ART. 18.3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

1 - Le opere di urbanizzazione nell'ambito del PEEP sono di norma realizzate dal Comune. Tuttavia il Comune e l'acquirente o superficiario possono convenire l'esecuzione diretta, da parte di quest'ultimo, di tutte le o parte delle opere di urbanizzazione previste dal piano di zona.

È ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione fino al raggiungimento dell'importo delle opere realizzate. Qualora l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore al valore di dette opere, vi è l'obbligo di corrispondere, a conguaglio, la differenza.

2 - Nella convenzione deve essere precisato se il soggetto acquirente o superficiario attuatore del nucleo, singolarmente o tramite apposita associazione temporanea d'impresa (ATI) di cui faccia parte, procede a realizzare in proprio le opere d'urbanizzazione primaria previo apposito accordo da stipularsi con il competente settore del Comune. Nel caso in cui il soggetto attuatore non effettui in proprio le opere d'urbanizzazione primaria, nella convenzione deve essere inserito l'obbligo di corrispondere il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria. Sempre nella convenzione deve essere precisato che è a carico del soggetto attuatore il versamento del contributo d'urbanizzazione secondaria.

ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 19.1 RIDUZIONI (art. 84 LR 61/1985)

1 - Ai sensi dell'art. 84, co. 3, della LR 61/1985:

- nei casi di edilizia residenziale da eseguirsi da parte di persone fisiche che costruiscono per realizzare la propria **prima abitazione**, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è ridotta del **30%** rispetto al valore tabellare.

- per gli interventi di edilizia residenziale da eseguirsi da parte dell'ATER o di cooperative a proprietà indivisa la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è ridotta rispettivamente del **20%** e del **15%** rispetto al valore tabellare;

- per gli interventi di edilizia residenziale da eseguirsi da parte di cooperative a proprietà divisa la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è ridotta del **34%** rispetto al valore tabellare.

1.2 – Nel caso di persone fisiche di cui al primo punto, le riduzioni sono applicate previo accertamento da parte del Comune della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia, e purché il richiedente si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità come previsto dall'art. 87, c.1, della stessa L.R. 61/85 e dall'art. 9 della L. 94/82.

2 – Ai sensi dell'art. 84, co. 4, della LR 61/1985 (**interventi su edifici esistenti**) quando il titolare del permesso di costruire si impegna, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, il contributo di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, è applicato in misura pari **1/10** di quello che sarebbe dovuto in caso di mancato convenzionamento.

3 - Gli obblighi di cui ai punti che precedono sono assunti mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'articolo 18 del TUE, da trasciversi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2643 e segg. del Codice Civile, a cura del Comune e a spese del richiedente. Qualora il richiedente obbligato non adempia agli obblighi contrattati, decadono i benefici previsti e il Comune è tenuto a recuperare la

differenza del contributo di costruzione maggiorato della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale di sconto.

PARTE III
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 20 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 20.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione è determinato in base alle disposizioni di legge (TUE e normativa regionale). Salvo le eventuali deleghe che il legislatore nazionale o regionale attribuisce ai Comuni ai fini delle ulteriore determinazione o specificazione del contributo di costruzione.

2 - La quota sul costo di costruzione è connessa alla tipologia e all'entità dell'intervento edilizio e finalizzata alla compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore a seguito della nuova edificazione.

Il costo di costruzione è dunque legato alla ricchezza generata dall'intervento, intesa come aumento di valore del patrimonio.

3 - Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni, in assenza di tale determinazione il valore a metro quadro del costo di costruzione è aggiornato annualmente e autonomamente dal Comune, sulla base della variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, come stabilito dall'art.16 co. 9 del TUE.

La tariffa aggiornata viene applicata dalla data di esecutività del relativo provvedimento di aggiornamento.

4 - Il contributo è calcolato in quota percentuale del costo di costruzione, detta quota è definita **aliquota**.

Per gli edifici a **destinazione residenziale** la quota percentuale è determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione, variabile dal 5% al 20% sul costo di costruzione (art.16 co. 9 del TUE).

Per gli edifici o impianti a **destinazione turistico-ricettiva, commerciale e direzionale** la quota percentuale del costo di costruzione è stabilita dal Consiglio Comunale, in relazione ai diversi tipi di attività, e non può essere superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art.19 co. 2 del TUE).

5 - Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire (art. 16 co. 10 del TUE).

6 - Nel caso di interventi su **edifici esistenti** il costo di costruzione, calcolato sulla base di un computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 co. 9 del TUE (ossia il costo di costruzione aggiornato annualmente su base ISTAT), ai sensi dell'art. 83, ultimo comma della LR 61/85.

Detta disposizione trova applicazione per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, indipendentemente dal tipo di destinazione d'uso degli edifici oggetto d'intervento (espressamente stabilito dal TAR Veneto Sez. II n. 267 del 27/02/2015).

7 - Per gli interventi sull'esistente in relazione ai quali la legge prevede la presentazione di un computo metrico estimativo, nel caso in cui il soggetto titolare dell'intervento non intenda produrlo

sarà applicato d'Ufficio il valore del costo di costruzione unitario (tabellare) di nuovi edifici, con le riduzioni e/o esoneri di legge quando dovuti.

8 – Il contributo sul costo di costruzione è calcolato all'atto del rilascio del permesso di costruire, alla data di attestazione per SCIA alternativa e alla data di presentazione in caso di SCIA art. 22.

ART. 21 – RESIDENZIALE

1 - Il costo di costruzione è commisurato alla superficie complessiva (SC) calcolata secondo le modalità stabilite all'art. 6.2, determinato in euro per metro quadro.

2 – Il costo di costruzione, aggiornato annualmente, è maggiorato di una quota percentuale variabile tra lo 0 e il 50%, a seconda della classe di appartenenza dell'edificio, quest'ultima determinata ai sensi dell'art. 8 del DM 801/77.

3 - Il contributo è calcolato in quota percentuale sul costo di costruzione (aliquota) variabile dal 5% al 20%, determinata in funzione delle caratteristiche, delle tipologie delle costruzioni edilizie, della loro destinazione e ubicazione come disposto dall'art. 16 co. 9 del TUE.

4 - La Regione Veneto con LR 4/2015 ha da ultimo modificato la Tabella A4 che segue, contenente i parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza di cui all'art.16 co. 9 del TUE.

Tabella A4 DPR 380/2001, art. 16 comma 9 parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza					
Caratteristiche dell'edificio	%	Tipologia dell'edificio	%	Ubicazione Z.T.O.	%
di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	A e B *	2
medie	2,5	A schiera con più di due alloggi	2	C*	2,5
economiche	1	Fino a due alloggi	3	Altre zone (2)	4

4.1 - note applicative della tabella:

* o altre zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla LR 11/2004.

(1) Ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:

tipo lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI;

tipo medio: quelli compresi nelle classi V, VI, VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001;

tipo economico: quelli compresi nelle classi I, II, III e IV.

(2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla zona territoriale omogenea C.

5 - Per interventi su edifici esistenti (ristrutturazione edilizia), il costo di costruzione è determinato in base a computo metrico estimativo redatto su prezziario regionale aggiornato, da depositare contestualmente al progetto edilizio. Il costo di costruzione, così calcolato, non può superare quello stabilito per gli edifici residenziali di nuova costruzione (ossia il costo di costruzione aggiornato annualmente su base ISTAT); pertanto si applica d'ufficio quest'ultimo nei casi in cui l'importo dell'intervento risulti superiore ad esso o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

Le aliquote applicate sono le stesse previste per le nuove costruzioni.

7 - La compresenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che quella non prevalente sia complementare ed accessoria a quella prevalente e rientri nel limite del 20% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.

8 - Ai soli fini del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione, sono equiparate all'edilizia residenziale quelle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali, qualora la superficie netta di detti ambienti e dei relativi accessori, valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

Nello specifico, trattasi di interventi dove nel singolo edificio ad uso residenziale siano previsti anche ambienti con destinazioni d'uso turistiche, commerciali e direzionali in misura non superiore al 25% della superficie complessiva (Sc) - come definita all'art. 2 del DM 801/77 - dell'edificio. Per questi interventi va applicata integralmente la tabella proposta dallo stesso DM 801/77.

Negli altri casi per le destinazioni d'uso extraresidenziali valgono le norme generali relative a ciascuna destinazione d'uso.

ART. 21.1 PISCINE PERTINENZIALI E NON

1- La realizzazione delle piscine pertinenziali e non, di cui agli artt. 12.1 e 12.2, sono soggette alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui la piscina sia realizzata contestualmente all'edificio residenziale di cui è pertinenza si applica al calcolo la maggiorazione di cui all'art. 7 del DM 801/77;
- nel caso in cui la piscina sia realizzata singolarmente, il contributo sul costo di costruzione è quello risultante dal computo metrico estimativo delle opere, a cui si applica l'aliquota del 10%.

ART. 22 – TURISTICO-RICETTIVO, DIREZIONALE, COMMERCIALE

1 - Per le nuove costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi è dovuta la corresponsione di una quota non superiore al 10 per cento del costo delle opere risultante da computo metrico estimativo redatto su prezziario regionale aggiornato, da presentarsi contestualmente al progetto edilizio (art. 19 co. 2 TUE).

2 - Per le nuove costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche per le quali, all'atto di presentazione della pratica, non sia fornito il relativo computo metrico estimativo, si applica d'Ufficio il costo base di costruzione, aggiornato annualmente, maggiorato in misura fissa del 50%.

Il costo unitario di costruzione così calcolato è commisurato alla superficie complessiva (SC) calcolata secondo le modalità stabilite all'art. 6.2, determinato in euro per metro quadro.

Al valore così determinato è applicata la corrispondente aliquota.

3 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo così calcolato non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 co. 9 del TUE, ai sensi dell'art. 83 ultimo comma della LR 61/85.

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

5 - La sopraelevazione degli edifici a destinazione turistico-ricettiva, commerciale e direzionale dà luogo all'applicazione del contributo di costruzione (oneri e costo) anche nel caso in cui non comporti aumento di superficie calpestabile.

Per le destinazioni d'uso commerciale e direzionale valgono le disposizioni stabilite all'art. 16.7.

ART. 22 .1 DETERMINAZIONE ALIQUOTE

1 - Le quota percentuali sul costo di costruzione (aliquote) sono stabilite come segue:

Destinazione	Superficie edificio (mq)	%	Ubicazione Territoriale	%	Quota Massima
Turistica	< 99 mq	4,0	A-B	3,0	10,0 %
	> 99mq < 199mq	5,0	C	3,0	
	> 199 mq	6,0	Altre zone	4,0	
Commerciale	< 99 mq	4,0	A-B	3,0	10,0 %
	> 99mq < 199mq	5,0	C	3,0	
	> 199 mq	6,0	Altre zone	4,0	
Direzionale	< 99 mq	4,0	A-B	3,0	10,0 %
	> 99mq < 199mq	5,0	C	4,0	
	> 199 mq	6,0	Altre zone	4,0	

2 - Per gli interventi che comportano trasformazione del territorio e non individuate dalla LR 61/85, l'ammontare percentuale del contributo viene stabilito come segue:

- interventi nelle valli da pesca 5%
- piscine, anche a servizio della residenza 10%
- costruzioni per attrezzature di svago e sportive 10%
- darsena 10%

ART. 23 – RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 23.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto nei casi stabiliti dall'art. 17 del TUE e dagli artt. 82, 83, 87 e 88 della LR 61/85.

2 - Sono fatte salve tutte le altre forme di riduzione di una o entrambe le quote del contributo di costruzione derivanti da norme di settore non puntualmente richiamate dal presente regolamento.

ART. 23.2 – ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO)

1 – Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16.2, nel quale sono trattate le singole casistiche e le relative modalità applicative.

ART. 23.3 – RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI E COSTO)

1 – Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16.3, nel quale sono trattate le singole casistiche e le relative modalità applicative.

ART. 24 – EDILIZIA CONVENZIONATA

1 - In applicazione dell'art. 17 co. 1 del TUE l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione è dovuta nei seguenti casi:

- quando il titolare del permesso che costruisca per realizzare, anche mediante interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la propria prima abitazione con le caratteristiche e secondo le modalità di cui all'art. 84 co. 3 della L.R.61/85 purché stipuli atto d'obbligo unilaterale con cui si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per almeno 7 anni dalla presentazione della SCIA di agibilità (art. 87 co. 1 LR 61/85).

- quando il titolare del permesso che costruisca per realizzare interventi di edilizia abitativa di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione sugli edifici esistenti, si obblighi con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 18 del TUE, secondo gli schemi di convenzione approvati con LR 42/1999 (art. 87 co. 2 LR 61/85).

2 - In entrambi i suddetti casi, nel caso di mancato rispetto degli obblighi contrattati, il titolare è tenuto a restituire la differenza del contributo maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali (art. 87 co. 4 LR 61/85).

3 - Gli obblighi sono assunti mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2643 e seguenti del Codice Civile, a cura del Comune e a spese del concessionario.

ART. 25 – ESENZIONI/RIDUZIONI SUL COSTO DI COSTRUZIONE STABILITE DA NORMATIVE DI SETTORE

ART. 25.1 - LR 16/2007 “DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE”

1 - L’art. 10 della LR 16/2007 “Facilitazioni per interventi su immobili abitati da persone con disabilità”, stabilisce:

“(co. 1) La realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi con impedimento permanente alla deambulazione dalla competente commissione, ai sensi dell’articolo 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 cento per cento”.

2 – Le suddette agevolazioni sono concesse alle condizioni stabilite dai commi da 3 a 6 dello stesso art. 10.

3 - L’allegato A alla Dgr n. 508 del 02 marzo 2010, in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 10 co. 1 della LR 16/2007, stabilisce i criteri per l’esonero della corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione.

ART. 25.2 - LR 32/2013 “NUOVE DISPOSIZIONI PER IL SOSTEGNO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE EDILIZIO E MODIFICA DI LEGGI REGIONALI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA”

1 - L’articolo 13 della LR 32/2013 “efficientamento energetico dei nuovi edifici”, stabilisce:

“(co.1) Al fine di favorire l’efficientamento energetico, qualora la prestazione energetica dell’edificio, così come definita dal decreto legislativo n. 192 del 2005 e successive modificazioni e dal decreto del presidente della repubblica n. 59 del 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.*

2. L’esenzione di cui al comma 1 riguarda le istanze per la realizzazione di nuovi edifici presentate entro il 10 maggio 2017.”

ART. 25.3 - LR 14/2019 “VENETO 2050”

1 - L’articolo 10 della LR 14/2019 “titolo abilitativo ed incentivi”, stabilisce:

“(co. 3) Ferma restando l’applicazione dell’articolo 17, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per gli interventi di ampliamento di cui all’articolo 6, il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento 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 un’ulteriore riduzione del contributo relativo al costo di costruzione.

(co. 4) Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 3, 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 tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto, maggiorato del 200 per cento.

(co. 5) La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16."

PARTE IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25 - NORMA DI SALVAGUARDIA

Rimangono fatte salve tutte le altre disposizioni di legge che prevedano o prevederanno una modificazione a quanto indicato nel presente Regolamento. Nel caso, stante la loro prevalenza, dovranno intendersi automaticamente modificative.