



***COMUNE DI CADONEGHE***

***Provincia di Padova***

---

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

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 18.12.2009  
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 26.10.2011

TITOLO I .....	4
DISCIPLINA GENERALE.....	4
Articolo 2 – <i>Campo di applicazione</i> .....	4
Articolo 3 - <i>Momento della determinazione del contributo e termini e modalità di pagamento</i> .....	7
TITOLO II .....	9
ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	9
Capo I.....	9
Oneri tabellari .....	9
Articolo 4 - <i>Oneri di Urbanizzazione</i> .....	9
Articolo 5 - <i>Interventi residenziali</i> .....	10
Articolo 6 - <i>Interventi non residenziali</i> .....	11
Articolo 7 - <i>Destinazioni miste</i> .....	11
Articolo 8 - <i>Mutamento della destinazione d’uso in assenza di opere edilizie</i> .....	11
Articolo 9 - <i>Mutamento della destinazione d’uso in presenza di opere edilizie</i> .....	12
Articolo 10 - <i>Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività</i> .....	12
Articolo 11 - <i>Ristrutturazione edilizia</i> .....	12
Articolo 12 - <i>Criteri specifici di calcolo</i> .....	13
Capo II.....	14
Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici .....	14
Articolo 13 - <i>Opere realizzate ai sensi della L.R.14/2009</i> .....	14
Articolo 14 - <i>Piani Urbanistici Attuativi</i> .....	14
Articolo 15 - <i>Permesso di costruire convenzionato</i> .....	15
Capo III .....	15
Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.....	15
Articolo 16 - <i>Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione</i> .....	16
Articolo 17 - <i>Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo</i> .....	16
Articolo 18 - <i>Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo</i> .....	17
Articolo 19 - <i>Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo</i> .....	19
TITOLO III.....	19
IL COSTO DI COSTRUZIONE.....	19
Articolo 20 - <i>Quota di contributo afferente al costo di costruzione</i> .....	20
TITOLO IV .....	21
RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, SANZIONI AMMINISTRATIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA. ....	21
Articolo 21 - <i>Restituzione del contributo</i> .....	21
Articolo 22 - <i>Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo</i> .....	21
Articolo 23 - <i>Permesso di costruire in sanatoria</i> .....	21
TITOLO V.....	22

DISPOSIZIONI FINALI..... 22

    Articolo 24 - *Entrata in vigore e abrogazioni*..... 22

## **TITOLO I**

### **Disciplina generale**

#### *Articolo 1 - Oggetto del Regolamento*

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e degli artt. 81 e successivi della L.R. 27 giugno 1985 n. 61

#### *Articolo 2 – Campo di applicazione*

Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico, che implichi trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi mediante la corresponsione del contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione .

Ai fini del presente regolamento gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento della destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia.

Ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono considerati funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale se diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso, un alloggio con volume residenziale, esclusi gli

accessori, fino a un massimo di 600 mc. e, quando si tratti di un nucleo familiare superiore a sei unità, un volume residenziale fino a un massimo di 100 mc. per componente.

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

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

- in seguito agli interventi o all'ampliamento l'edificio perda la caratteristica di unifamiliare;
- nell'ampliamento viene superato il limite del 20%;
- l'intervento comporta destinazioni d'uso diverse da quella originaria.

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Non sono quindi considerate unifamiliari le unità residenziali ricomprese in edifici condominiali, a schiera o a destinazione mista, compresa l'abitazione rurale, anche dove per la porzione rurale compresa nel medesimo edificio, se ne riconosca un'autonoma funzionalità.

Gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in misura ridotta nei seguenti casi:

- riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria per interventi edificatori da eseguire all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso di interventi effettuati in attuazione della L.R. 12 luglio 2007 n. 16 "disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche"

- riduzione del 25%, non cumulabile degli oneri di urbanizzazione secondaria per costruzione di edifici dotati di impianti realizzati con tecnologie volte al risparmio energetico rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - edifici caratterizzati dall'uso di moduli fotovoltaici in grado di coprire almeno il 20% del fabbisogno elettrico su base annuale della struttura;
  - edifici caratterizzati dall'uso di moduli solari termici di coprire almeno il 30% del fabbisogno termico su base annuale. (calcolata secondo la normativa vigente) della struttura;
  - installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore nel rispetto della deliberazione dell'Autorità per l'Energia n.42/2002 e successive modifiche ed integrazioni " Condizioni per il riconoscimento della produzione combinata di energia elettrica e calore come cogenerazione ai sensi dell'articolo 2, comma 8 del decreto legislativo 16 marzo 1999, n.79"
- riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria per la costruzione di autorimesse, (fino ad un massimo di 24 mq. ed una larghezza di 3ml.) a servizio dell'unità abitativa con vincolo pertinenziale di cui all'articolo 9 della L.24.3.1989 n.122

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, anche su edifici esistenti, purché tali interventi abbiano natura pertinenziale e vengano autorizzati durante il periodo di validità della convenzione stessa;
- interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n° 167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 della Legge 25 marzo 1982 n° 94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;

- interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali, artigianali e rurali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività.

Si intendono non soggetti a contributo i permessi di costruire di opere per le quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, o che comunque non provocano alcun carico urbanistico come, in via puramente indicativa: semplici demolizioni, loculi e tombe cimiteriali, capanni o ricoveri ad uso precario, pergolati, gazebi, casette ai sensi dell'art.38 del vigente REC, targhe, insegne e simili, recinzioni, piscine ecc...

L'alloggio del custode o del proprietario annesso a edificio per attività industriali o artigianali e gli eventuali alloggi che, in base alla norma dello strumento urbanistico possono essere edificati in zona industriale o artigianale, pagano gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione, in base ai parametri della zona territoriale omogenea di tipo C.

Il permesso di costruire per la realizzazione di modifiche o ristrutturazione degli edifici industriali, artigianali, alberghieri, commerciali e direzionali è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo se comporta modificazione alla destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata.

### *Articolo 3 - Momento della determinazione del contributo e termini e modalità di pagamento*

Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

Il pagamento della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione deve avvenire all'atto del ritiro del permesso a costruire, ovvero al momento della presentazione dell'istanza per la denuncia di inizio attività.

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

- la prima rata da versare al momento del ritiro del permesso di costruire;
- la seconda entro 180 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;
- la terza entro 360 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire;

- la quarta entro 540 giorni dalla data del ritiro del permesso di costruire e comunque prima della comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

Qualora l'importo della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione superi la somma di €. 1.000, l'interessato, nella denuncia di inizio attività, può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali.

- la prima rata da versare al momento della presentazione dell'istanza per la denuncia di inizio attività.
- la seconda rata da versare entro 180 giorni dal momento della presentazione dell'istanza della denuncia di inizio attività.
- la terza rata da versare entro 360 giorni dal momento della presentazione dell'istanza della denuncia di inizio attività.
- la quarta rata da versare entro 540 giorni dal momento della presentazione dell'istanza della denuncia di inizio attività e comunque prima della comunicazione di fine lavori o, in caso di presentazione della domanda di agibilità entro tale periodo, all'atto della consegna della domanda stessa.

La somma spettante al Comune potrà essere versata, entro i termini stabiliti, mediante:

- a) Versamento diretto in contanti presso la tesoreria comunale;
- b) Versamento su conto corrente postale;
- c) Versamento su conto corrente bancario;

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

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

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

Il pagamento della quota del contributo per il costo di costruzione, ove sia determinato in misura superiore a €.1.000 deve avvenire, sia nel caso di permesso di costruire che di denuncia di inizio attività, per il 30%, entro 6 mesi dalla data di ritiro e, per il restante 70%, in corso d'opera, entro 60 giorni dalla scadenza del permesso di costruire o D.I.A. o

all'atto della presentazione della domanda di agibilità, se presentata entro i termini di validità del permesso di costruire o D.I.A.

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

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

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

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

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

## **TITOLO II**

### **Oneri di urbanizzazione**

#### **Capo I**

#### **Oneri tabellari**

##### *Articolo 4 - Oneri di Urbanizzazione*

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni residenziali, produttive, commerciali , turistico ricettive e direzionali sono determinati ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e delle relative leggi e disposizioni regionali e si applicano sulla base degli importi e dei coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma precedente non sono comprensivi delle spese o dei contributi per l'allaccio alle reti distributive dell'acquedotto, fognatura bianca e nere, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico e degli allacciamenti alle reti informatiche, le spese o i contributi relativi alle predette reti dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione di richiesta di allacciamento da parte dell'utenza.

Nel caso di PUA o permessi di costruire convenzionati, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari al maggiore fra l'importo degli oneri calcolato a stima sintetica e quello calcolato a stima analitica dei costi.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, di norma, pari all'importo degli oneri calcolato a stima sintetica; tuttavia in tutti i casi in cui siano individuabili le opere funzionali all'intervento, verranno adottati i medesimi criteri esplicitati al comma precedente.

La stima sintetica degli oneri di urbanizzazione si esegue moltiplicando gli importi unitari di cui alle tabelle parametriche per i relativi coefficienti moltiplicativi e per la quantità edificata.

La stima analitica degli oneri di urbanizzazione, viene determinata sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione attinenti gli interventi in progetto esclusa l'IVA in quanto non dovuta.

Il costo di cui al precedente comma si calcola facendo riferimento all'Elenco Prezzi Opere Pubbliche della Regione Veneto. Nel caso di realizzazione di opere a scomputo, tali prezzi vengono scontati del 10% e non potrà essere riconosciuta alcuna somma per spese tecniche.

#### *Articolo 5 - Interventi residenziali*

Per gli interventi residenziali, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30.

#### Articolo 6 - *Interventi non residenziali*

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

Per gli interventi turistici, il contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume reale dell'intervento ottenuto moltiplicando la superficie complessiva come determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde, cioè le altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30.

#### Articolo 7 - *Destinazioni miste*

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

#### Articolo 8 - *Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie*

Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

è oneroso e, in assenza di opere edilizie, determina la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto, con applicazione dei valori tabellari relativi alla nuova destinazione d'uso.

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

#### *Articolo 9 - Mutamento della destinazione d'uso in presenza di opere edilizie*

Gli interventi di ristrutturazione od ampliamento con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sono onerosi e comportano la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto e la corresponsione del contributo dovuto per la ristrutturazione o l'ampliamento considerando la nuova destinazione.

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

#### *Articolo 10 - Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività*

Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività che comportano modifiche della volumetria o della superficie, nonché il mutamento della destinazione d'uso, determinano l'adeguamento del contributo.

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

#### *Articolo 11 - Ristrutturazione edilizia*

Tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali o di parte dei medesimi, sono soggetti alla corresponsione di un importo degli oneri di urbanizzazione, calcolato per gli interventi di nuova costruzione, forfettariamente ridotto dell'80%, quando non comportano cambio d'uso o aumento della superficie o del volume, fatta eccezione per gli edifici unifamiliari per i quali il contributo non è dovuto, ai sensi dell'art.17 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

In caso di demolizione con ricostruzione il contributo è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione senza alcuna riduzione se il nuovo edificio anche unifamiliare, non riproduce le precedenti linee fondamentali presentando la medesima destinazione, sagoma superfici, volumi e sedime dell'edificio originario, ad eccezione dello spostamento di sedime imposto da norme statali o regionali.

La divisione ed il frazionamento di un immobile che porta aumento delle unità immobiliari anche a superficie utile invariata, inducendo un aumento del carico urbanistico, comporta la corresponsione per intero del contributo di costruzione per le nuove unità create, applicando l'onere alla superficie utile relativa all'unità immobiliare minore o minori con la riduzione di cui al comma 1. L'unità maggiore sarà comunque assoggettata al pagamento del contributo di cui al presente comma nel caso in cui le opere in essa realizzate siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione.

#### Articolo 12 - *Criteri specifici di calcolo*

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

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

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

## Capo II

### Determinazione degli oneri di urbanizzazione in casi specifici

#### Articolo 13 - *Opere realizzate ai sensi della L.R.14/2009*

La corresponsione del contributo per gli interventi realizzati ai sensi della Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e successive modifiche ed integrazioni é normato dall'art.7 della legge citata e dalle disposizioni in merito dettate dalla delibera di Consiglio Comunale di applicazione del "Piano Casa" ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. 13 del 08 luglio 2011

#### Articolo 14 - *Piani Urbanistici Attuativi*

L'atto di indirizzo h)- Opere di urbanizzazione, approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n.3178 del 8 ottobre 2004 ai sensi della L.R. 11/2004 definisce le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, la loro realizzazione ai sensi della vigente normativa può essere effettuata a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione.

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

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

Nell'ipotesi in cui il Piano preveda la cessione opere destinate ad urbanizzazioni primarie di valore superiore a quello degli oneri tabellari la quota eccedente non potrà essere conteggiato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

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

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

rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla Tabella parametrica, per la Zona Territoriale Omogenea "D";

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

#### Articolo 15 - *Permesso di costruire convenzionato*

Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente art. 14.

### **Capo III**

#### **Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.**

#### *Articolo 16 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione*

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

A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano le obbligazioni indicate al precedente comma nell'ambito della convenzione.

Nel caso di permesso di costruire, la convenzione potrà essere sostituita da un atto notarile di impegno unilaterale sottoscritto dal titolare del permesso.

Sono scomputabili dal contributo esclusivamente opere su aree già di proprietà comunale o di cui ne sia prevista la cessione, le opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico, ma di proprietà privata, dovranno essere eseguite a cura e spese del richiedente che resterà obbligato, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

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

Tale costo viene convenzionalmente determinato, applicando alle opere da eseguirsi l'Elenco Prezzi di cui precedente articolo 4.

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

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

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

La mancata ultimazione nei termini previsti delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, determina l'applicazione di una sanzione pari al 5%, per ogni mese o frazione di mese di ritardo, sino ad un massimo di mesi quattro.

Trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà direttamente, nei tempi e modalità compatibili con la propria programmazione, all'esecuzione dei lavori necessari a spese del privato stipulante, avvalendosi delle garanzie fidejussorie prestate.

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

Si considera, ai fini del presente articolo, l'insieme delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite a scomputo degli oneri dovuti, di quelle eseguite su sedimi privati ma asserviti ad uso pubblico e di quelle eseguite oltre agli oneri dovuti.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1 lettera g) e 122, comma 8 del D.Lgs n. 163/2006, l'operatore privato che intende realizzare opere di urbanizzazione a scomputo deve affidare ad imprese qualificate l'esecuzione dei lavori mediante le specifiche procedure e modalità previste dal Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito chiamato Codice dei Contratti. Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione esecutiva delle opere.

Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione è fatto dal comune nell'ambito dell'istruttoria del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la verifica del progetto ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Contratti.

L'operatore privato è tenuto presentare, a sua cura e spese, il progetto delle opere di urbanizzazione oggetto di gara, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per l'approvazione.

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

- relazione descrittiva con documentazione fotografica,
- elaborati progettuali di cui all'art.38 del DPR 554/99,

- computo metrico estimativo redatto utilizzando l'Elenco Prezzi di cui al precedente articolo 4
- Capitolato Speciale di appalto
- Cronoprogramma delle lavorazioni,
- Piano di sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/2008.

Sono ammessi appalti separati per lotti funzionali, ma tale suddivisione non elude la disciplina applicabile per l'affidamento dei lavori che è quella corrispondente all'ammontare complessivo delle opere.

La stipulazione del contratto avviene tra il privato e l'impresa affidataria, senza necessità di intervento del Comune, anche nel caso in cui questa sia stata individuata dal Comune a seguito di gara gestita dall'Ente stesso.

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

Il criterio di scelta dell'offerta migliore può essere quello del prezzo più basso o quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, rispettivamente artt. 82 e 83 del D.Lgs163/2006.

Le imprese che il soggetto privato attuatore invita, nel caso di procedura negoziata o ammette a presentare offerta nel caso di procedura aperta, devono possedere i requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti e, dell'art. 3 del D.P.R. n. 34/2000, adeguati alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

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

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo finale effettuati da tecnici di elevata e specifica qualificazione, in riferimento al tipo dei lavori.

I costi per le operazioni di collaudo, compresi gli onorari dei professionisti incaricati, sono a completo carico dei privati stipulanti.

#### OPERE DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (€ 5.150.000)

in applicazione dell'articolo 32, comma 1, lettera g) del Codice dei contratti il privato aggiudica tali opere mediante una delle procedure di evidenza pubblica previste dallo stesso, con le modalità e garanzie che la convenzione definirà in maniera particolare per il caso specifico. Data la rilevanza dell'importo dei lavori posto in gara, l'operatore privato

dovrà avvalersi per il recapito delle offerte, la gestione della loro apertura e la verbalizzazione, dell'assistenza di un notaio.

Qualora sia prevista l'indizione della gara da parte dell'Amministrazione la convenzione edilizia esplicherà formalmente tale volontà.

#### OPERE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (€ 5.150.000)

L'operatore privato, in veste di soggetto appaltante, ai sensi dell'art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante la procedura di cui all'art. 57, comma 6, vale a dire con procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando, con invito rivolto ad almeno cinque soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs. 163/2006.

Ad affidamento concluso, e prima dell'inizio dei lavori relativi, dovrà essere prodotta all'Amministrazione una dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dall'operatore privato, nelle forme previste dal DPR 445/200, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo di ribasso, il soggetto vincitore con la dimostrazione dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs 163/06.

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

Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità di cui al precedente art. 3, anteriormente al rilascio del permesso di costruire.

La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 15%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese tecniche, dell'IVA e altre che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

### **TITOLO III**

#### **Il costo di costruzione**

## Articolo 20 - *Quota di contributo afferente al costo di costruzione*

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

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione per destinazioni residenziali, commerciali, turistico ricettive e direzionali nonché per autorimesse connesse o meno con una delle destinazioni precedenti, è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, del D.M. 10 maggio 1977 n° 801, delle relative deliberazioni attuative del Consiglio Regionale nonché di altri atti deliberativi del Comune.

Per quanto riguarda i nuovi immobili a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione:

- della tabella per la determinazione della classe di appartenenza allegata al D.M. sopra citato;
- delle aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale;
- del costo di costruzione unitario di nuovi edifici residenziali aggiornato con specifico provvedimento da parte del Comune.

Per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato sulla base di computo metrico estimativo dell'intervento mediante applicazione dell'aliquota stabilita dalle deliberazioni comunali.

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

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

Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato come sopra potrà essere soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni, rispetto al computo metrico estimativo iniziale, che si siano verificate durante l'esecuzione dei lavori e che dovranno essere documentate a cura del Direttore dei Lavori.

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

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

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

Le modalità di corresponsione del contributo per il costo di costruzione sono indicate al precedente art.3.

## **TITOLO IV**

### **Restituzione del contributo, sanzioni amministrative e concessioni in sanatoria.**

#### *Articolo 21 - Restituzione del contributo*

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

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

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

#### *Articolo 22 - Sanzioni per il ritardato od omissivo versamento del contributo*

Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, si applica l'articolo 42 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

#### *Articolo 23 - Permesso di costruire in sanatoria*

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.36, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle somme ivi previste e rapportate al contributo.

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

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

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

## **TITOLO V**

### **Disposizioni Finali**

#### *Articolo 24 - Entrata in vigore e abrogazioni*

Il presente Regolamento entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

A seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati:

- il "disciplinare per l'applicazione della L.R. 20.1.1977 nr.10 e della legge reg. 27.10.1977 n.61 sulla edificabilità dei suoli" approvato con D.C.C. n. 121 del 13 luglio 1978.
- Il "disciplinare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione nei casi di interventi urbanistici convenzionati" approvato con D.C.C. n.14 del 19 marzo 2004

tutte le disposizioni regolamentari del Comune che siano in contrasto od incompatibili con le presenti norme.