



Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano

settore GESTIONE DEL TERRITORIO

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

Assessorato all'Edilizia Privata

Regolamentazione delle modalità e della determinazione dei corrispettivi per il pagamento del contributo di costruzione ai sensi del DPR 380/01, (in modifica del regolamento approvato con atto del C.C. n.118 del 21.12.02) emendato dal Consiglio Comunale

Il Sindaco Gianfranco Massetti

L'assessore all'Edilizia Privata Michele Crapuzzo

Il dirigente del Settore Gestione del Territorio arch. Franca Rossetti

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 116 del 29.11.04

Premessa.

1. Il pagamento del contributo di costruzione è previsto dagli artt. 11 e 16 del DPR 380 del 6.6.01, che ha recepito le previgenti disposizioni della L. 10/77 integrata dalla L.R. 60/77 e dal titolo 1 della L. 47/85. Gli artt. 16, 17, 19 e 42 del DPR 380/01 disciplinano i principi in base a cui è dovuto il contributo di costruzione, ne regolamentano l'obbligatorietà, le fattispecie, i casi d'esenzione e le sanzioni per i ritardati pagamenti.
2. Le denunce d'inizio attività edilizia (DIA) proposte in alternativa al permesso di costruire in base al 3 comma dell'art. 22 del DPR 380/01 sono tenute alla corresponsione del medesimo contributo di costruzione, in base ai criteri, ai parametri ed alle modalità del presente regolamento.
3. L'introito derivante dai suddetti pagamenti è destinato all'esecuzione di opere pubbliche d'interesse locale ed alla manutenzione delle stesse, pertanto la mancata corresponsione del contributo dovuto, oltre che costituire violazione a norme di legge e di regolamento locale, comporta disservizi alla regolare programmazione relativa alle opere pubbliche medesime. La violazione suddetta è sanzionata in base alle previsioni dell'art. 42 del DPR 380/01.

Art. 1: modalità di calcolo dei volumi e delle superfici soggetti al contributo di costruzione.

1. Il calcolo dei volumi e delle superfici soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto dagli artt. 11, 16, 17 e 19 del dpr 380/01 è equivalente alle modalità di calcolo determinate dalle NTA del PRG vigente per la determinazione degli indici edilizi ammessi per l'edificazione rispetto ad ogni specifica zona. Nel caso di interventi oggetto di permesso di costruire oneroso rilasciato in deroga ai parametri ed agli indici edilizi ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, il calcolo dei volumi e delle superfici da realizzare equivale a quella prevista nei precedenti commi.
2. I volumi tecnici pertinenziali di una o più nuove unità immobiliari, ove realizzati anticipatamente o contestualmente rispetto al permesso di costruire o denuncia d'inizio attività, non possono essere oggetto di autonomo e separato titolo edilizio non oneroso in quanto non sarebbe esistente l'unità immobiliare principale di cui essi sono pertinenti. Per tale ragione vengono ritenuti onerosi: sono pertanto soggetti al pagamento del contributo del costo di costruzione ove costituiscono pertinenze di edifici con destinazioni residenziali, commerciali o equivalenti, mentre, ove si riferiscono ad unità aventi destinazioni produttive, essi sono soggetti alla corresponsione del costo delle opere per lo smaltimento dei rifiuti.
3. Gli spazi destinati al ricovero di autovetture aventi comprovate caratteristiche di pertinenzialità in base alle previsioni della L. 122/89 e della L.R. 22/99 non sono onerosi in quanto equiparati ad opere di urbanizzazione ai sensi art. 17, 3 comma dpr 380/01.
4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o la DIA, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01 i costi di costruzione ad essi relativi possono essere calcolati in modo da non superare i valori determinati per le nuove costruzioni. Per avvalersi di questa facoltà concessa dal Comune il richiedente deve, pertanto, esibire un costo documentato (computo metrico estimativo) riferito sia al costo effettivo dell'intervento, sia al costo previsto nel caso in cui si realizzino le opere previste in un nuovo edificio, da cui si deve evidenziare che realmente il preventivo dei lavori necessari sia superiore ai costi per le nuove costruzioni: con tale documentazione può essere applicato il costo più favorevole al richiedente. E' fatta salva la disposizione prevista dall'art. 4 della L.R. 60/77; i relativi progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia di Milano. Gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
 - a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere oggetto di permesso di costruire o DIA per il costo unitario stabilito annualmente con il decreto ministeriale previsto dall'articolo 6 ex legge 28 gennaio 1977, n. 10, quando si tratta di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale quando si tratti di edifici con destinazione residenziale. Detta volumetria, vuoto per pieno, è determinata quadruplicando il valore in metri quadrati che si ottiene dividendo il costo complessivo dell'opera oggetto di permesso di costruire o DIA per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 16, 9 comma del DPR 380/01.

5. Nei casi di cui al comma precedente il **richiedente il permesso di costruire o il titolare della DIA** può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma precedente.
6. **Le disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 non si applicano nei casi di recupero di sottotetti ad uso abitativo da realizzarsi in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche, trattandosi di fatto di nuovi volumi abitativi realizzabili in deroga agli indici edilizi esistenti, e non rientrando, per tale ragione, nelle definizioni di "ristrutturazione edilizia" ammissibili ai fini del contributo di costruzione.**
7. Per gli immobili e le destinazioni produttivi, commerciali ed equivalenti gli oneri sono calcolati **per ogni** metro quadrato di superficie lorda di pavimento come prevista dagli indici del vigente PRG, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Si devono considerare altresì le superfici utilizzabili per gli impianti, con esclusione di quelle che non abbiano requisiti di praticabilità e siano equiparabili ad "arredi", oltre a quelle che, **realizzabili** modificando **permanentemente** lo stato dei luoghi, **consentono di** produrre utili per l'impresa, con esclusione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva **stante il contributo per lo smaltimento dei rifiuti previsto separatamente dal costo degli oneri.**
8. **Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, e anche se destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché di quelli nelle zone agricole, venga comunque modificata con opere 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.**
9. Nel caso di impianti sportivi coperti, gli oneri devono riferirsi ad **ogni** mq. della superficie coperta e, nel caso di impianti scoperti, ad **ogni** mq. della superficie lorda di pavimento dei servizi annessi **all'impianto che modificano permanentemente lo stato dei luoghi.**
10. Nel caso in cui l'opera per la quale viene richiesto il **permesso di costruire o la DIA** preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro **diversa e specifica** destinazione.
11. Le modificazioni delle destinazioni d'uso **con opere** comportano, per quanto attiene all'**importo** degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, un **costo** commisurato **alla differenza dell'eventuale maggior valore** determinato in relazione alla nuova destinazione **prevista** rispetto a quello **stabilito** per la destinazione precedente. **In presenza di opere edilizie necessarie per conseguire il cambio d'uso, al costo suddetto dev'essere sommato l'importo degli oneri di ristrutturazione riferiti ai parametri dovuti per la destinazione vigente prima del previsto cambio d'uso, applicato solo sulle parti di superficie o di volume interessati dalle opere edili: tale valore può essere** determinato con le modalità di cui all'ultimo comma dell'art. 4 della L.R. 60/77. **A seconda delle destinazioni d'uso prevista dovrà essere applicato anche il contributo al costo di costruzione, oppure la differenza degli importi per lo smaltimento dei rifiuti. Gli importi vanno sempre riferiti ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire oppure dell'efficacia della DIA.**
12. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
13. **Il contributo al costo di costruzione dovuto per gli immobili turistici, direzionali, commerciali e preposti ai servizi previsto dall'art. 16 del DPR 380/0, da applicare in percentuale non superiore al 10% del costo documentato della costruzione degli immobili stessi, è così determinato nelle quote percentuali da applicare:**
 - **Nuovi immobili totalmente destinati ad usi turistici, direzionali, commerciali di media e grande struttura di vendita o equivalente funzione, nonché immobili destinati allo svolgimento di servizi; ristrutturazione riferita agli stessi: 10%;**
 - **Unità immobiliari destinate ad usi turistici, direzionali, commerciali di media e grande struttura di vendita o equivalente funzione, nonché immobili destinati allo svolgimento di servizi "profit", collocate all'interno di edifici contenenti anche autonome destinazioni residenziali; uffici pertinenziali delle attività produttive; ristrutturazione riferita agli stessi: 8%;**

- Nuovi immobili o unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato; ristrutturazione riferita agli stessi: 6%;
- Nuovi immobili o unità immobiliari destinati a servizi convenzionati con il Comune o altri Enti pubblici o aventi rilevanza pubblica; ristrutturazione riferita agli stessi: 5%;

14 I contributi di costruzione non è dovuto 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.

Per i nuovi immobili residenziali e quelli che, tramite ristrutturazione, installano impianti condotti con fonti alternative sono assoggettati ad una riduzione del contributo del costo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR 380/01, da un minimo del 15% ad un massimo del 50%, così determinata:

- **Obiettivo di controllo:** tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123 del DPR 380/01 ed in base alla L. 10/91, gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione il cui permesso di costruire sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991 devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, per i progetti di nuova edificazione o di ristrutturazione che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, la prevista esecuzione dei predetti sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione, per controllare i consumi ed anche ai fini del riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato: 15% della riduzione;
- **Obiettivo di contenimento:** progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, la prevista realizzazione di sistemi per conseguire consumi di energia termica ed elettrica inferiori percentualmente di quelli ammessi per gli edifici secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi ed agli impianti di cui sono dotati: 25% della riduzione;
- **Obiettivo di prevenzione:** progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, l'adozione di sistemi in grado di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate: 40% della riduzione;
- **Obiettivo di prevenzione:** progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, l'adozione di sistemi in grado di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, perseguito superando documentati impedimenti di natura tecnica od economica correlati alla situazione (es. interventi di ristrutturazione): 50% della riduzione.

Tale agevolazione è applicata anche agli immobili non residenziali e, nel caso delle funzioni produttive, la decurtazione viene applicata sul contributo richiesto per l'indotto derivante dalla produzione dei rifiuti. Le suddette previsioni progettuali devono essere documentate, certificate con la fine dei lavori e verificate in fase di agibilità/abitabilità degli edifici o delle singole unità immobiliari. Nel caso si accerti la mancata esecuzione delle opere che hanno fatto determinare l'agevolazione di cui al presente comma decadranno i benefici economici suddetti e si applicherà immediatamente il pagamento del conguaglio del contributo esentato senza titolo.

Le suddette previsioni possono essere oggetto di rivalutazione a seguito dell'entrata in vigore del Piano Energetico Comunale, che potrà dettare nuovi o diversi obiettivi verso cui indirizzare le riduzioni sopra indicate.

Art. 2: possibilità di scomputo per la diretta esecuzione di opere pubbliche.

1. Ai sensi della L.R. 60/77 e dell'art. 16 del DPR 380/01, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri d'urbanizzazione, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune stesso. Gli interessati possono chiedere nell'istanza di permesso di costruire di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

2. Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico il dirigente preposto, sentito il parere della Giunta Comunale, invita i richiedenti a presentare il relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio industria artigianato e agricoltura della provincia di **Milano vigente all'epoca del progetto, su cui dev'essere applicato uno sconto corrispondente almeno alla percentuale verificata negli appalti di opere pubbliche di analoga natura assegnati nel corso dell'ultimo biennio nel Comune oppure nei Comuni limitrofi**, e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.
3. Se il progetto presentato è ritenuto meritevole di approvazione il dirigente, nel rilasciare **il permesso di costruire**, autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie, e determina il contributo dovuto per il rilascio del **permesso di costruire** riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
4. **Il permesso di costruire non può essere rilasciato** per l'esecuzione delle opere che il Consiglio Comunale, in sede di programma pluriennale delle oo.pp. o in sede di approvazione dei relativi progetti, abbia espressamente riservato alla realizzazione diretta da parte del Comune, **fatti salvi diversi indirizzi dati dal Consiglio Comunale**.
5. Ove coloro che richiedono i **permessi di costruire** si impegnino a concorrere direttamente con i Comuni o loro consorzi alla realizzazione di impianti centralizzati di depurazione, sulla base di progetti ritenuti idonei, dalla quota di contributo dovuta ai sensi dell'art. **16 del DPR 380/01** sarà dedotta la quota accollata a questo titolo **ai titolari del permesso**. Restano in ogni caso a carico degli stessi le spese relative alle opere specificamente imposte dalle norme vigenti in materia di scarichi in rapporto ad attività industriali o artigianali.
6. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti agli interventi previsti, sia in sede di concessione edilizia diretta che di piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale.

Art. 3: Individuazione delle fattispecie soggette alla corresponsione del contributo di costruzione.

1. Fatti salvi i parametri sopra indicati, si evidenzia che il contributo **di costruzione** previsto dall'art. **16 del DPR 380/01** è dovuto per ogni superficie utile e per ogni volume agibile e/o abitabile di nuova realizzazione, oppure **esistente ed oggetto di opere edilizie di ristrutturazione e/o di cambio d'uso**, nel caso in cui il nuovo uso sia soggetto ad un parametro di costo superiore a quello relativo alla destinazione preesistente.
2. Il suddetto contributo è dovuto sia per le istanze di **permesso di costruire** che per le opere oggetto di denuncia d'inizio attività, oltre che per i cambi di destinazione d'uso sopra indicati, attuati con opere; **l'importo per i cambi d'uso riferiti ad immobili o impianti produttivi, commerciali, turistici e di servizio che modificano la propria destinazione dopo 10 anni dall'utilizzo equivale a quello dei nuovi fabbricati**.
3. Nell'ambito delle procedure oggetto di denuncia d'inizio attività, a cura del titolare delle stesse dev'essere allegato un prospetto per l'autoliquidazione del contributo **di costruzione** dovuto, il cui importo dev'essere pagato **entro il 30^a giorno** dalla presentazione della **DIA** al protocollo del Comune nel caso in cui si vogliano intraprendere le opere alla **scadenza** del suddetto termine **trattandosi di adempimento che conferisce efficacia alla DIA. Diversamente, la DIA non è efficace: nel caso non sia effettuato il versamento del contributo di costruzione dovuto, esso dev'essere effettuato prima dell'inizio dei lavori che deve avvenire entro e non oltre un anno dalla presentazione della DIA. La data d'inizio previsto dei suddetti lavori dev'essere SEMPRE precisata nella d.i.a. in quanto costituisce previsione contabile per il termine di pagamento. Nel caso di importi superiori a quelli indicati nel successivo art. 9 è ammessa la rateizzazione dell'importo nei termini sottoindicati previa presentazione di garanzia fidejussoria**.
4. Entro i successivi 90 gg dal versamento, il Servizio Edilizia Privata comunicherà eventuali importi dovuti a conguaglio.
5. L'autoliquidazione può essere promossa anche per le istanze di **permesso di costruire, fatte salve le previsioni del successivo art. 9**; l'eventuale conguaglio **degli importi** può essere richiesto dal Comune entro la data di **rilascio** dell'agibilità e/o dell'abitabilità edilizia. **In ogni caso il pagamento integrale del costo di costruzione non può essere effettuato oltre sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori oggetto dell'atto abilitativo per costruire**.

Art. 4: Individuazione delle fattispecie esenti dal pagamento.

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per i casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/01 che sono:
 - 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 e della relativa disciplina regionale;
 - 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.
2. Altresì **esso** non è dovuto per i parcheggi **pertinenziali** individuati dalla L. 122/89 integrata dalla L.R. 22/99.
3. Ai sensi della L.R. 6/89 sono esenti dal pagamento del contributo **di costruzione** le opere destinate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. LE SUDETTE ESENZIONI, NECESSARIAMENTE DOCUMENTATE O DICHIARATE NEI TERMINI DI LEGGE, DEVONO ESSERE INDICATE DAL RICHIEDENTE NELL'ATTO DELL'ISTANZA DEL **PERMESSO DI COSTRUIRE** O DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Art. 5: Individuazione dei casi di riduzione del contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalla Regione. Ad essa devono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
2. In assenza di convenzione-tipo approvata dalla Regione, la convezione comunale dovrà tener conto dei suddetti contenuti per applicare le agevolazioni previste.
3. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore. Nel caso dell'"autocostruzione", stante la finalità di agevolare i nuclei familiari a cui questa modalità si riferisce gli oneri suddetti sono ridotti della metà.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, della Regione e di altri Enti pubblici diversi dal Comune non esenti dal contributo di costruzione, esso è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 6: Classificazione delle zone e delle destinazioni d'uso soggette al pagamento.

1. A prescindere dalla destinazione urbanistica dell'azonamento del PRG, il contributo **di costruzione** ed i relativi oneri sono determinati in base alle destinazioni funzionali previste nelle singole unità immobiliari.
2. In particolare la determinazione dei corrispettivi tiene conto delle seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale e/o abitativa, individuale e/o collettiva;
 - produttiva artigianale: rientrano delle suddette previsioni le attività regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A, aventi scarichi fognari non equiparati ad industriali e inferiori a 15 dipendenti;
 - produttiva industriale: rientrano tutte le altre fattispecie diverse da quelle previste per l'artigianato;
 - commerciale di vicinato, esercizi pubblici, servizi alla persona ed equivalenti;
 - commerciale di media/grandi distribuzione e di centri commerciali;
 - terziaria/direzionale/uffici/agenzie di servizio;
 - centri per la cura della persona e per la ricerca e l'assistenza medico/ospedaliera;
 - servizi alberghieri/turistici/;
 - sportive/ricreative/culturali/scolastico-professionali;
 - autorimesse e/o parcheggi autonomi dalle funzioni principali;
 - superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa, individuate tal quali dall'elaborato grafico progettuale, modificate per ospitare impianti ancorchè non assimilabili a fabbricati (impianti per la distribuzione di carburanti; per l'autolavaggio; per l'attività estrattiva e per la lavorazione di materiale recuperabile; per il deposito e l'esposizione di merci direttamente commerciabili, ecc...), fatti alvi i casi oggetto di esplicita esenzione ai sensi della vigente normativa.
3. Sono altresì tenute al pagamento del contributo **di costruzione**, stabilito nella misura equivalente alla tassa di smaltimento dei rifiuti, le strutture aventi carattere temporaneo o precario volte ad ospitare attività o funzioni autonome, quali tensostrutture, chioschi, manufatti vari come definiti nell'art. 3¹ del DPR 380/01 per una durata superiore ai 6 mesi.

Art. 7: Determinazione degli importi dovuti.

1. La determinazione degli importi è stabilita ai sensi dell'art. **16 del DPR 380/01** in conformità alle disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale derivanti dall'attuazione delle iniziative private per la nuova edificazione, la ristrutturazione e il cambio d'uso delle unità immobiliari specificamente riconducibili all'art. 4 del presente regolamento.
2. La ristrutturazione edilizia è soggetta alla corresponsione di un importo percentuale determinato per la nuova edificazione in base alla tabella allegata.
3. Gli importi individuati per le diverse specifiche destinazioni d'uso vanno applicati ad ogni unità immobiliare, nuova o ristrutturata, avente destinazione funzionale autonoma rispetto ad altre. Per singoli locali o superfici diversamente destinati rispetto alle previsioni prevalenti dell'unità immobiliare di cui fanno parte devono essere applicati gli importi previsti per la funzione principale dell'unità di riferimento.

Art. 8: Modalità per la revisione periodica degli importi.

1. **L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune provvede in via provvisoria con deliberazione del Consiglio Comunale. Ogni cinque anni il Comune è tenuto ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.**

¹ manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, la cui installazione si ricorda che è subordinata anche al permesso di costruire;

2. **Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata; con lo stesso provvedimento essa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).**
3. La Giunta Comunale, nell'ambito dei criteri stabiliti dalla **legge e dalla** presente regolamentazione, aggiorna ogni quinquennio gli importi degli oneri di urbanizzazione **in base ai parametri disciplinati dalla Regione e dal Consiglio Comunale, ove non fosse necessario rideterminarli, e** provvede annualmente ad adeguare il contributo al costo di costruzione nel caso in cui la Regione non abbia provveduto agli adeguamenti previsti.

Art. 9: Rateizzazioni ammesse, relative garanzie, procedure per l'introito delle rate.

1. **La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e,** su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, previa presentazione di garanzia fidejussoria e pagamento degli interessi previsti dalla vigente normativa, in base alle seguenti previsioni:
 - per importi superiori a € 2.500,00 (previa presentazione di garanzia fidejussoria per le seconda e terza rata) è frazionabile in 3 rate: una, pari al 30% dell'importo, è da versare entro 30 gg dal ricevimento dell'avviso di **permesso di costruire**; la seconda, pari al 30% dell'importo, è da corrispondere nei 6 mesi successivi; la terza, pari al 40% dell'importo, è da versare entro i 12 mesi successivi al ricevimento dell'avviso di concessione. Alla seconda ed alla terza rata va applicato il tasso legale d'interesse vigente.
2. **Il Comune ammette altresì la seguente modalità di rateizzazione per il contributo al costo di costruzione:**
 - per importi superiori a € 10.000;00, previa presentazione di garanzia fidejussoria per la seconda rata, è frazionabile in 2 rate uguali, una da versare entro 30 gg dal ricevimento dell'avviso di **permesso di costruire** e l'altra entro i 6 mesi successivi. Alla seconda va applicato il tasso legale d'interesse vigente.
3. Lo smaltimento rifiuti va pagato interamente entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di **permesso di costruire**.
4. Il contributo relativo alle denunce d'inizio attività ed alle comunicazioni di cambio d'uso **dev'essere pagato interamente** tramite autoliquidazione fatta dal richiedente **entro il 30[^]** giorno dalla presentazione della **DIA** all'ufficio protocollo del Comune, ovvero entro il termine **previsto per l'inizio lavori entro un anno dalla presentazione della DIA. Per importi superiori a quelli sopra indicati in alternativa all'integrale pagamento è ammesso nei termini suddetti il pagamento della** prima rata come sopra precisato, previa presentazione di garanzia fidejussoria per l'importo residuo oggetto di rateizzazione. Il mancato versamento rende inefficace la denuncia per intraprendere l'inizio delle opere previste.
5. La garanzia fidejussoria prestata deve garantire anche il pagamento del tasso d'interesse legale e deve essere di durata superiore di 30 gg. dalla scadenza dell'ultima rata prevista per consentire che il Comune, in caso di omesso pagamento nei termini da parte dell'interessato, possa attivare il recupero della somma non versata. Tale condizione dev'essere esplicitamente riportata nelle polizze fidejussorie presentate al Comune per l'assolvimento delle garanzie richieste. Nel caso in cui il titolare del **provvedimento edilizio abilitativo** ometta il pagamento nei termini assegnati per la scadenza delle singole rate garantite da fidejussione, entro i successivi 30 gg. il Comune attiva la riscossione dell'importo garantito con la polizza fidejussoria.
6. **Fatte salve diverse disposizioni regionali, il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:**
 - a) **l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;**
 - b) **l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;**

- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

Art. 10. Disposizioni per il 3 condono edilizio.

1. In applicazione delle previsioni della Legge N° 326/03 così come integrata dalla L.R. 31/04 gli importi relativi al contributo di costruzione, calcolati secondo le modalità di cui all'art. N°1 del presente regolamento, sono incrementati delle seguenti quote:

- A. **TIPOLOGIA 1:** Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: **INCREMENTO DEL 50%**
- B. **TIPOLOGIA 2:** Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della Legge 326/03: **INCREMENTO DEL 30%**.
- C. **TIPOLOGIA 3:** Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. N°3 comma 1 lettera c) del DPR 6 Giugno 2001 N°380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio: **INCREMENTO DEL 20%**.

2. La quota del 50% degli oneri dovuti per ottenere la sanatoria dev'essere versata a titolo d'anticipazione all'atto della presentazione della domanda di sanatoria stessa. A seguito della comunicazione di parere favorevole al rilascio della sanatoria emessa dal Comune, il richiedente deve presentare entro 30 gg. la garanzia fidejussoria relativa all'importo residuo degli oneri da versare. Il pagamento integrale degli oneri è soggetto alla seguente rateizzazione:

- 1 rata successiva all'anticipazione pari al 25% dell'importo: entro 30 gg. dal rilascio della sanatoria;
- 2 rata successiva all'anticipazione pari al 25% dell'importo: entro 9 mesi dal rilascio della sanatoria, con pagamento degli interessi dovuti in base al tasso legale corrente;
- pagamento del contributo del costo di costruzione e/o dello smaltimento dei rifiuti: entro 30 gg. dal rilascio della sanatoria. E' ammessa la rateizzazione del solo contributo al costo di costruzione per importi superiori a € 10.000,00: tale importo può essere rateizzato in due rate uguali (la seconda coincidente con la seconda rateizzazione suppletiva degli oneri previa presentazione di garanzia fidejussoria e pagamento degli interessi.

In assenza di comunicazione dal Comune, ai sensi di legge è dovuto il pagamento integrale del contributo di costruzione per la sanatoria entro il 30.12.2006.

3. Per le domande presentate prima della deliberazione comunale, l'eventuale conguaglio degli oneri dovuto quale anticipazione dev'essere versato entro 20 gg. dall'esecutività della stessa.
4. *Le istanze di condono riferite ai cambi d'uso senza opere sono soggette al pagamento degli oo.uu., al valore "per una volta", conteggiati tramite la differenza tra il valore degli oneri dovuti per l'uso originario e quello per l'uso realizzato.*

Tabella 1. Allegata alla deliberazione di G.C. n. del.... ed al regolamento per la determinazione dei corrispettivi per il pagamento del contributo di titoli edilizi abilitativi

Destinazioni d'uso soggette al pagamento di oneri d'urbanizzazione ricomprese in ambiti oggetto di permessi di costruire e nelle zone omogenee destinate al completamento (zone omogenee A; zone B; zone Br oggetto di recupero del patrimonio edilizio)	Oneri primari per la nuova edificazione	Oneri secondari per la nuova edificazione	Oneri primari per la ristrutturazione	Oneri secondari per la ristrutturazione	Contributo opere di smaltimento rifiuti - nuova edif	Contributo opere di smaltimento rifiuti - ristruttur
--	---	---	---------------------------------------	---	--	--

residenziale e/o abitativa, individuale e/o collettiva (€/mc)	8,00	25,00	6,00	9,00	/	/
Residenziale con i requisiti ex art. 16 L. 457/78, convenzionata (tipo economico-popolare (€/mc)	7,75	10,85 (in proprietà) 8,13 (in diritto di superficie)	2,74	2,40 Zona A in d.propr. 3,62 zone B, C in d.propr 1,81 Zona A in d. superf. 2,71 Zone B,C in d. sup.	/	/
Residenziale nella forma di gestione autocostruita (tipo economico-popolare (€/mc)	3,87	4,06	1,37	1,35		
produttiva artigianale (€/mq);	18,00	13,00	6,00	5,00	5,00	5,00
produttiva industriale (€/mq);	22,00	13,00	11,00	5,00	5,00	5,00
commerciale di vicinato, esercizi pubblici, servizi alla persona ed equivalenti(€/mq);	18,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00
commerciale di media/grandi distribuzione e di centri commerciali (€/mq);	70,00	28,00	40,00	14,00	4,00	4,00
terziaria/direzionale/uffici/agenzie di servizio(€/mq);	60,00	26,00	30,00	15,00	3,00	3,00
centri per la cura della persona e per la ricerca e l'assistenza medico/ospedaliera(€/mq);	18,00	13,00	6,00	5,00	5,00	5,00
servizi alberghieri/turistici/(€/mq);;	22,00	13,00	11,00	5,00	3,00	3,00
sportive/ricreative/culturali/scolastico-professionali(€/mq);	15,00	8,00	7,50	4,00	4,00	4,00
autorimesse e/o parcheggi autonomi dalle funzioni principali (a posto auto);	288,00	120,00	144,00	60,00	10,00	5,00
superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa (impianti distribuzione carburante, autolavaggi, esposizione merci finalizzata alla vendita diretta disgiunte dall'attività principale, ecc...(€/mq);	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

1B. Allegata alla deliberazione di G.C. n. del.... ed al regolamento per la determinazione dei corrispettivi per il pagamento del contributo di Permesso di Costruire

Destinazioni d'uso soggette al pagamento di oneri d'urbanizzazione ricomprese in ambiti di pianificazione attuativa e nelle zone omogenee destinate all'espansione (zone C e D; zone B oggetto di piani attuativi; zone Br oggetto di piani di recupero e di programmi d'intervento)	Oneri primari per la nuova edificazione	Oneri secondari per la nuova edificazione	Oneri primari per la ristrutturazione	Oneri secondari per la ristrutturazione	Contributo opere di smaltimento rifiuti – nuova ed	Contributo opere di smaltimento rifiuti - ristruttur
residenziale e/o abitativa, individuale e/o collettiva (€/mc);	14,00	27,00	8,00	12,00	/	/
Residenziale con i requisiti ex art. 16 L. 457/78, convenzionata (tipo economico-popolare (€/mc)	7,75	10,85 (in proprietà) 8,13 (in diritto di superficie)	2,74	2,40 Zona A in d.propr. 3,62 zone B, C in d.propr 1,81 Zona A in d. superf. 2,71 Zone B,C in d. sup.	/	/
produttiva artigianale (€/mq);	20,00	13,00	10,00	5,00	5,00	5,00
produttiva industriale (€/mq);	23,00	13,00	12,00	5,00	5,00	5,00
commerciale di vicinato, esercizi pubblici, servizi alla persona ed equivalenti(€/mq);;	18,00	25,00	16,00	13,00	3,00	3,00
commerciale di media/grandi distribuzione e di centri commerciali (€/mq);	72,00	30,00	40,00	15,00	4,00	4,00
terziaria/direzionale/uffici/agenzie di servizio(€/mq); ;	60,00	26,00	30,00	15,00	3,00	3,00
centri per la cura della persona e per la ricerca e l'assistenza medico/ospedaliera ; (€/mq);	18,00	13,00	6,00	5,00	5,00	5,00
servizi alberghieri/turistici (€/mq);	23,00	13,00	12,00	5,00	5,00	5,00
sportive/ricreative/culturali/scolastico-professionali (€/mq);	15,00	8,00	7,50	4,00	4,00	4,00
autorimesse e/o parcheggi autonomi dalle funzioni principali (a posto auto);	288,00	120,00	144,00	60,00	10,00	5,00
superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa (impianti distribuzione carburante, autolavaggi, esposizione merci finalizzata alla vendita diretta disgiunte dall'attività principale, ecc...(€/mq);	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Tabella 2 -Allegata alla deliberazione di C.C. n. del.... In base all'art.10 del regolamento per la determinazione dei corrispettivi per il pagamento del contributo di condono, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Destinazioni d'uso soggette al pagamento di oneri d'urbanizzazione ricomprese in ambiti oggetto di condono edilizio diretta e nelle zone omogenee destinate al completamento (zone omogenee A; zone B; zone Br)	TIPOLOGIA n.1			TIPOLOGIA n.2			TIPOLOGIA n.3		
	Oneri primari per la nuova edificazione	Oneri secondari per la nuova edificazione	Contributo opere di smaltimento rifiuti – nuova edificazione	Oneri primari per la nuova edificazione	Oneri secondari per la nuova edificazione	Contributo opere di smaltimento rifiuti – nuova edificazione	Oneri primari per la ristrutturazione	Oneri secondari per la ristrutturazione	Contributo opere di smaltimento rifiuti -
residenziale e/o abitativa, individuale e/o collettiva (€/mc)	12,00	37,50	/	10,40	32,50	/	7,20	10,80	/
Residenziale con i requisiti ex art. 16 L. 457/78, convenzionata (tipo economico-popolare (€/mc)	11,62	16,27 (in proprietà) 12,19 (in diritto di superficie)	/	10,07	14,10 (in proprietà) 10,56 (in diritto di superficie)	/	3,30	2,90 Zona A in di propr. 4,34 zone B,C in di propr 2,17 Zona A in di superf. 3,25 Zone B,C in di sup	/
produttiva artigianale (€/mq);	27,00	19,50	7,50	23,40	19,50	6,50	7,20	6,0	6,00
produttiva industriale (€/mq);	33,00	19,50	7,50	28,60	16,90	6,50	13,20	6,0	6,00
commerciale di vicinato, esercizi pubblici, servizi alla persona ed equivalenti(€/mq);	27,00	37,50	4,50	23,40	32,50	3,90	18,00	9,60	3,60
commerciale di media/grandi distribuzione e di centri commerciali (€/mq);	105,00	42,00	6,00	91,00	36,04	5,20	48,00	16,80	4,80
terziaria/direzionale/uffici/agenzie di servizio(€/mq);	90,00	39,00	4,50	78,00	33,80	3,90	36,00	18,00	3,60
centri per la cura della persona e per la ricerca e l'assistenza medico/ospedaliera(€/mq);	27,00	19,50	7,50	23,40	16,90	6,50	7,20	6,00	6,00
servizi alberghieri/turistici/(€/mq);;	33,00	19,50	4,50	28,60	16,90	3,90	13,20	6,00	3,60
sportive/ricreative/culturali/scolastico-professionali(€/mq);	22,50	12,00	6,00	19,50	10,40	5,20	9,00	4,80	4,80
autorimesse e/o parcheggi autonomi dalle funzioni principali (a posto auto);	432,00	180,00	15,00	364,40	156,00	13,00	172,80	7,20	6,00
superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa (impianti distribuzione carburante, autolavaggi, esposizione merci finalizzata alla vendita diretta disgiunte dall'attività principale, ecc...(€/mq);	3,00	1,50	1,50	2,60	1,60	1,69	1,44	1,44	1,44

Tabella 3. Allegata alla deliberazione di G.C. n. del.... ed al regolamento per la determinazione dei corrispettivi per il pagamento del contributo di Permesso di Costruire Variabili per l'applicazione del contributo del Costo di Costruzione.

Valore di riferimento Anno 2005: €/mq 291,23	
Importi ridotti ex art.104 Regolamento Edilizio	
<p>Obiettivo di controllo: tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123 del DPR 380/01 ed in base alla L. 10/91, gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione il cui permesso di costruire sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991 devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, per i progetti di nuova edificazione o di ristrutturazione che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, la prevista esecuzione dei predetti sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione, per controllare i consumi ed anche ai fini del riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato:</p>	€/mq. 247,54
<p>Obiettivo di contenimento: progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, la prevista realizzazione di sistemi per conseguire consumi di energia termica ed elettrica inferiori percentualmente di quelli ammessi per gli edifici secondo quanto previsto dai decreti di cui all'<u>articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10</u>, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi ed agli impianti di cui sono dotati:</p>	€/mq. 218,42
<p>Obiettivo di prevenzione: progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, l'adozione di sistemi in grado di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate:</p>	€/mq. 174,73
<p>Obiettivo di prevenzione: progetti che documentino, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della DIA, l'adozione di sistemi in grado di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, perseguito superando documentati impedimenti di natura tecnica od economica correlati alla situazione (es. interventi di ristrutturazione.</p>	€/mq.145,61
Incrementi:	
Incremento relativo alle pratiche di condono edilizio: Valore base per le pratiche presentate.	€/mq. 320,35