

**COMUNE DI
SANT'AMBROGIO DI
VALPOLICELLA**

PROVINCIA DI VERONA



**DISCIPLINARE PER L'APPLICAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

ALLEGATO D

Aprile 2021

Sommario

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - Oggetto	3
Art. 2 - Destinazioni d'uso	3
Art. 3 - Destinazione d'uso residenziale.....	3
4 – Destinazione d’uso Turistico Ricettiva e Turistico Ricettiva all’aperto	3
Art. 6 – Destinazione d’uso Direzionale.....	3
Art. 7 - Destinazione d’uso Commerciale.....	4
Art. 8 - Destinazione d’uso Rurale e\o Agricola.....	4
Art. 9 - Edifici misti	4
Art. 10 - Mutamento di destinazione d'uso	4
Art. 11 - Interventi edilizi - Definizioni.....	4
Art. 12 - Tipologia edilizia.....	4
Art. 13 - Varianti in corso d’opera	5
Art. 14 - Criteri di misurazione - Tolleranze	5
Art. 15 - Mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire	5
Art. 16 - Modalità di versamento del contributo di costruzione	5
PARTE II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	6
Art. 17 – Contributo di Cotruzione	6
Art. 18 - Contributo di urbanizzazione - Norme generali	6
Art. 19 - Contributo costo di costruzione - Norme generali.....	7
Art. 20 - Edilizia Residenziale	7
Art. 21 - Edilizia Produttiva e Agricola.....	7
Art. 22 – Edilizia e Turistico/Ricettiva	7
Art. 23 - Edilizia Commerciale e Direzionale	7
Art. 24 – Scomputi ed Esenzione.....	8

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

- 1 - Il presente disciplinare, contiene i criteri per l'applicazione dei contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, previsti dagli articoli 16 e ss. Del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 2 - Lo stesso contributo si applica alle S.C.I.A. alternative al permesso di costruire e dovrà essere auto calcolato e auto liquidato dal richiedente all'atto di presentazione della stessa
- 3 - Le definizioni e classificazioni contenute nel presente disciplinare sono formulate esclusivamente ai fini dell'applicazione del contributo previsto dalle leggi citate.

Art. 2 - Destinazioni d'uso

1 - Le destinazioni d'uso degli edifici sono ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/01:

- residenziale;
- turistico ricettiva
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

2 - Le pertinenze e i locali annessi si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

Art. 3 - Destinazione d'uso residenziale

- 1 Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone.
Rientrano inoltre nell'edilizia residenziale oltre alle abitazioni civili:
 - a) gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
 - b) le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
 - c) i Bed & Breakfast;
 - d) le locazioni turistiche;
- 2 Ai soli fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione sono equiparate all'edilizia residenziale le parti di edifici misti utilizzate per attività terziarie, commerciali o direzionali qualora la superficie netta degli ambienti e relativi accessori in cui si svolgono queste attività non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

4 – Destinazione d'uso Turistico Ricettiva e Turistico Ricettiva all'aperto

La destinazione è inerente, con riferimento alla definizione della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e alla L.R. 14 giugno 2013 n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, ad alberghi, motel, villaggi - albergo, campeggi nonché ad alloggi turistici, case per vacanza (DGR 419/2015), Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

Art. 5 – Destinazione d'uso Produttiva

La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive, artigianali o industriali, classificati come tali dalla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, compresi gli edifici e locali accessori, fatto salvo quanto detto all'art. 3 lettera a).

La destinazione d'uso produttiva si articola in industriale e artigianale.

Art. 6 – Destinazione d'uso Direzionale

È inerente alle sedi, succursali o filiali di società, enti o istituti, agli uffici pubblici con esclusione, per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi. Restano comunque

esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali.

Art. 7 - Destinazione d'uso Commerciale

Comprende il commercio al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli uffici e i servizi relativi, in genere le attività del settore terziario private, con esclusione di quelle ricomprese nella destinazione direzionale. Comprende inoltre: le attività di artigianato di servizio e/o artistico; le attività culturali, artistiche, sociali, assistenziali; i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi; gli spazi anche scoperti destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti; i parcheggi e/o autorimesse a rotazione aperti al pubblico. Non rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività terziarie che in forma sussidiaria perseguono finalità di pubblico interesse, ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi.

Art. 8 - Destinazione d'uso Rurale e\o Agricola

La destinazione agricola comprende le costruzioni, gli impianti e le pertinenze destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo.

Art. 9 - Edifici misti

- 1 - Fatto salvo quanto detto all'art. 3 comma 2 per gli edifici le cui parti hanno destinazioni d'uso diverse il contributo è calcolato distintamente per ciascuna parte.
- 2 Le parti comuni sono soggette al contributo proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

Art. 10 - Mutamento di destinazione d'uso

- 1 - Si intende per mutamento di destinazione d'uso la trasformazione di un edificio o parte di esso secondo una destinazione per la quale sono previsti oneri diversi da quelli propri della destinazione precedente.
- 2 Gli interventi su edifici esistenti, o parte di essi, che necessitano del rilascio del Permesso di Costruire e\o Segnalazione Certificata di Inizio Attività volti a consentire un mutamento di destinazione d'uso comportano il pagamento del contributo nella misura pari alla differenza tra il contributo proprio della nuova destinazione e quello della precedente, sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire e\o della presentazione della S.C.I.A. Per gli interventi di ristrutturazione comportanti modifiche della destinazione d'uso si applica il maggior importo tra quello risultante dal calcolo inerente alla ristrutturazione e quello inerente al cambio d'uso.
- 3 Ai sensi dell'art. 19 c. 3 del D.P.R.380/2001, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza ulteriori opere, delle costruzioni realizzate in zona rurale con Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R.380/2001 e delle costruzioni relative ad impianti non destinati alla residenza di cui all'art. 19 stesso D.P.R., effettuato entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori, è dovuto il contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso utilizzando la tariffa vigente al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 11 - Interventi edilizi - Definizioni

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o riguardanti l'edilizia esistente valgono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 12 - Tipologia edilizia

Per l'edilizia residenziale si distinguono le seguenti tipologie:

- a) edificio unifamiliare: edificio destinato all'uso di un nucleo familiari – definito dal punto 33 dell'allegato A al vigente REC;
- b) edificio a schiera – definite al punto 45 dell'art. 3 del vigente REC;

- c) edificio in linea: edificio dotato di più scale, ciascuna a servizio di un diverso gruppo di unità immobiliari. Ai fini di cui all'articolo 2, comma 1, della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4, detta costruzione, è equiparata agli edifici a blocco, tranne che si tratti di edifici a torre;
- d) edificio a torre: edificio a blocco di altezza non inferiore a m. 20, caratterizzato dalla prevalenza della dimensione verticale su quella orizzontale.

Art. 13 - 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 depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità.
- 2 - Le varianti in corso d'opera comportano il ricalcolo del contributo solo per la parte riferita alla parte in ampliamento. Fanno eccezione le varianti di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e i casi rientranti nei punti 2 e 3 del successivo articolo 14, che non comportano il ricalcolo del contributo.

Art. 14 - Criteri di misurazione - Tolleranze

- 1 - La superficie utile abitabile (SU) viene calcolata secondo i criteri stabiliti dalle leggi vigenti ossia al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. Detta superficie deve essere obbligatoriamente indicata analiticamente nel progetto.
- 2 - Le superfici utili (di pavimento o di calpestio) si considerano invariate quando restano invariate le corrispondenti superfici lorde.
- 3 - In tutti i casi in cui si fa 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 sono considerati immutati.
- 4 - la superficie complessiva (SC) per le destinazioni residenziale e turistico- ricettiva è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% del totale delle superfici destinate a servizi od accessori (SNR). Sono considerate per servizi ed accessori le superfici destinate a:
 - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e locali in genere a stretto servizio delle residenze;
 - autorimesse collettive o singole;
 - androni di ingresso o porticati liberi;
 - logge e balconi;
- 5 - Il volume commisurato alla superficie complessiva (SC) si calcola considerando l'altezza lorda del vano (altezza utile + spessore del solaio anche per l'ultimo piano).

Art. 15 - Mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire

- 1 - In caso di mancato utilizzo del Permesso di Costruire il contributo versato è restituito, su richiesta dell'interessato, a seguito di rinuncia ad eseguire l'intervento o per decorrenza dei termini di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/01.
- 2 - In caso di utilizzo parziale del Permesso di Costruire, varianti in riduzione, su richiesta dell'interessato, potrà essere effettuato il ricalcolo del contributo e restituita la parte eccedente solo a conclusione dei lavori ed a seguito della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità qualora prevista
- 3 - Se l'intervento edilizio non è completato entro il termine di validità del permesso di costruire, per i lavori di completamento, dovrà essere effettuato il ricalcolo del contributo determinato in base alla differenza tra contributo di costruzione versato e quello calcolato con le tabelle vigenti al momento della richiesta dell'istanza di completamento opere

Art. 16 - Modalità di versamento del contributo di costruzione

- 1 - All'atto del ritiro del permesso di costruire il titolare deve versare al Comune il contributo di costruzione.
- 2 - L'importo del contributo di costruzione viene comunicato all'interessato mediante notifica a mezzo

SUAP. Il contributo di urbanizzazione e il costo di costruzione possono essere rateizzati in quattro rate semestrali delle quali la prima è da versare all'atto del ritiro del permesso di costruire e le altre tre da versare rispettivamente entro sei, dodici e diciotto mesi dalla suddetta data di rilascio del Permesso di Costruire, e comunque prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità

- 3- Il contributo deve essere versato, per la parte realizzata, anche nel caso in cui alla data di scadenza del permesso di costruire i lavori non siano ultimati, secondo quanto previsto al precedente art. 16.
- 4 - Per l'importo rateizzato il titolare è tenuto a prestare garanzia mediante deposito, al momento del ritiro del permesso, di fideiussione o polizza fideiussoria. La fideiussione deve garantire l'importo di oneri ancora da versare;
- 5 - In caso di ritardato versamento delle singole rate si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
- 6 - In caso di presentazione della S.C.I.A. valgono le stesse modalità previste per il Permesso di Costruire e le scadenze vanno riferite alla data di presentazione della S.C.I.A. medesima.

PARTE II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 17 – Contributo di Costruzione

- 1) Il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 all'art 16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) prevede che 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 medesimo articolo.

Art. 18 - Contributo di urbanizzazione - Norme generali

- 1) le opere di urbanizzazione sono definite all'art. 16 del D.P.R. 380/01:
 - a) Sono opere di urbanizzazione primaria: strade a servizio dell'abitato, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
 - b) Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- 2- Il contributo di urbanizzazione si applica nella misura intera nei casi di nuova costruzione come definite dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 Nei casi di ampliamento si applica relativamente alla parte ampliata.
- 3- La sopraelevazione di edifici o impianti a destinazione d'uso produttiva o terziaria, che non comporti aumento della superficie di pavimento non dà luogo ad applicazione del contributo.
- 4- Per gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali e per gli ampliamenti che non comportino aumento della superficie utile di calpestio il contributo applicato è quello indicato nelle tabelle parametriche specifiche per gli edifici residenziali.
- 5- Per adeguamenti degli edifici alberghieri, commerciali e per attività direzionali il contributo di urbanizzazione è dovuto solo se l'intervento comporta modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio e solo per la parte modificata o ampliata.
- 6- Per la realizzazione di modifiche o ristrutturazioni degli edifici industriali ed artigianali esistenti il contributo di urbanizzazione è dovuto solo se l'intervento comporta modificazione della destinazione d'uso

o aumento della superficie utile di calpestio e solo per la parte modificata o ampliata.

Art. 19 - Contributo costo di costruzione - Norme generali

- 1 - L'importo del contributo sul costo di costruzione è determinato prima del rilascio del Permesso di Costruire. Il costo di costruzione è commisurato alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro quadro secondo una tariffa annualmente aggiornata.
- 2 - In applicazione dell'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 la Giunta Comunale aggiorna annualmente la tariffa per il calcolo del costo di costruzione. Tale aggiornamento è effettuato sulla base della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat. La tariffa aggiornata viene applicata dalla data di esecutività del provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 20 - Edilizia Residenziale

- 1 Il contributo di urbanizzazione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è commisurato al volume pertinente alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro cubo secondo le tariffe approvate di volta in volta con deliberazione di consiglio comunale.
- 2 La quota percentuale di costo di costruzione da applicare viene determinate con Deliberazione di Consiglio Comunale;
 - a) Per i nuovi edifici residenziali la quota percentuale è stabilita sulla base di quanto indicato dalla LR 04 del 16/03/2015;
 - b) Per gli interventi sull'edificato residenziale la quota percentuale è stabilita nel 5% del costo di costruzione per tutti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, eccetto che per gli interventi relativi della demolizione e ricostruzione integrale del fabbricato, per i quali si applica la LR 04 del 16/03/2015;

Art. 21 - Edilizia Produttiva e Agricola

- 1 Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle tabelle parametriche deliberate dal consiglio comunale. Inoltre va determinato un contributo previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001 (urbanizzazione, smaltimento rifiuti) anche questo commisurato alla superficie utile di calpestio (SU) di tutti i piani, compresi quelli interrati ed è determinata in Euro per metro quadro.
- 2 La superficie di pavimento si calcola come indicato all'art. 14 punto 1, computando anche quella coperta da impianti fissi o da macchine.
- 3 Gli allacciamenti delle costruzioni o impianti alle reti dei servizi, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti gassosi e le opere necessarie per la sistemazione dei luoghi devono in ogni caso essere eseguite direttamente dalla ditta titolare del permesso.
- 4 Per gli interventi di modifica o ristrutturazione di edifici produttivi esistenti (industriali o artigianali) è dovuto contributo soltanto se detti interventi comportano modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio e soltanto per la parte modificata o ampliata.

Art. 22 – Edilizia e Turistico/Ricettiva

- 1 Il contributo di urbanizzazione è commisurato alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro Quadro
- 2 Per le nuove costruzioni o ampliamenti e per gli interventi ristrutturazione in edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota percentuale di costo di costruzione, determinate con Deliberazione di Consiglio Comunale, è pari al 10%

Art. 23 - Edilizia Commerciale e Direzionale

- 1- Il contributo di urbanizzazione è commisurato alla superficie utile di calpestio (SU) ed è determinato in

Euro per metro quadro. Negli impianti di distribuzione carburanti si considera superficie utile anche quella coperta da pensiline o tettoie.

- 2- Il contributo si applica anche alla superficie dei locali parzialmente o totalmente sotto il piano di campagna.
- 3- Per le nuove costruzioni o ampliamenti e per gli interventi ristrutturazione in edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota percentuale di costo di costruzione, determinate con Deliberazione di Consiglio Comunale, è pari al 10%

Art. 24 – Scomputi ed Esenzione

- 1- Le ipotesi di esenzione dal pagamento del contributo di costruzione rappresentano un'eccezione alla regola generale dell'onerosità del permesso di costruire, stabilita dall'art. 16 – comma 1 - del D.P.R. 380/2001 e costituiscono casi tassativi, che si applicano solo qualora siano espressamente previsti in specifiche disposizioni di legge.
In particolare, il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi attuabili mediante SCIA art. 22 del DPR 380/01 fino alla manutenzione straordinaria;
 - b) nei casi stabiliti dall'art.17 comma 3 del D.P.R. 380/2001;
 - c) negli altri casi espressamente previsti da leggi speciali.
- 2- Le demolizioni totali o parziali, anche se volte a consentire nuove costruzioni, non danno diritto a rimborsi o scomputi sul contributo di urbanizzazione.;
- 3- l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione è concessa nei casi di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R.380/01
- 4- In applicazione dell'art. 17, comma 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 (edifici unifamiliari) se l'intervento di ampliamento è inferiore al 20% del volume originario non si applica il contributo di costruzione;
- 5- In applicazione del comma. 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/01, 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 è ridotto in misura del 20 %