



Comune di Lazise

Provincia di Verona

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

Marzo 2019

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. 5 – Destinazione d’uso Produttiva.....	4
Art. 6 – Destinazione d’uso Direzionale	4
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.....	5
Art. 12 - Esenzione dal contributo	5
Art. 13 - Tipologia edilizia	5
Art. 14 - Varianti in corso d’opera	5
Art. 15 - Criteri di misurazione - Tolleranze.....	5
Art. 16 - Mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire	6
Art. 17 - Modalità di versamento del contributo di costruzione.....	6
PARTE II - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE.....	7
Art. 18 - Opere di urbanizzazione	7
Art. 19 - Norme generali.....	7
Art. 20 - Edilizia Residenziale	7
Art. 21 - Edilizia Produttiva e Agricola	8
Art. 22 – Edilizia e Turistico/Ricettiva.....	8
Art. 23 – Strutture ricettive all’aperto.....	8
Art. 24 - Edilizia Commerciale e Direzionale.....	8
Art. 25 - Scomputi.....	9
PARTE III - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	9
Art. 26 - Norme generali.....	9
Art. 27 - Edilizia residenziale.....	10
Art. 28 - Edilizia terziaria (turistico/ricettiva, Ricettiva all’Aperto, commerciale, direzionale).....	10
Art. 29 - Scomputi.....	10

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1 - Il presente disciplinare, adottato nell'ambito delle facoltà previste dall'art. 84 della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61, 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, 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. L'esercizio di attività ricettive in edifici esistenti aventi destinazione d'uso residenziale o rurale, qualora non funzionale alla conduzione del fondo, è compatibile con qualsiasi zona del P.I., ad esclusione delle aree a servizi, pubblici o di interesse pubblico. Per strutture ricettive all'aperto si intendono invece i campeggi.

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

E’ 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, quali a titolo esplicativo: cliniche e case di cura, scuole, ambulatori e laboratori di analisi, impianti sportivi, attività culturali, sociali, assistenziali, ecc.

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 la ristrutturazione e quello inerente il cambio d’uso.

3 - 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. e del Regolamento Edilizio.

Art. 12 - Esenzione dal contributo

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.

Art. 13 - Tipologia edilizia

Per l'edilizia residenziale si distinguono le seguenti tipologie:

- a) edificio unifamiliare: edificio destinato all'uso di un nucleo familiare. La presenza di parti destinate ad uso diverso dal residenziale non esclude la caratteristica di edificio unifamiliare;
- b) edificio a schiera: edificio costituito da una pluralità di abitazioni unifamiliari accostate fra loro, realizzate secondo una progettazione unitaria, ciascuna insistente su un'area di sua esclusiva pertinenza;
- 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. 14 - 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 15, che non comportano il ricalcolo del contributo.

Art. 15 - 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).

5 - 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;

6 - 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. 16 - 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, si possono configurare le seguenti situazioni:

a) in caso di nuova costruzione in cui è stato raggiunto l'ingombro volumetrico e/o la superficie autorizzata e in caso di edilizia esistente sono stati realizzati gli interventi sulle strutture principali e pertanto i lavori di completamento consistono in opere che non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso, il numero delle unità immobiliari: si ricorre al titolo edilizio di volta in volta previsto Permesso di Costruire o S.C.I.A.. senza prevedere nessun tipo di ricalcolo essendo le opere assimilabili alla manutenzione straordinaria;

b) per i lavori di completamento, che comportano la realizzazione di volumi, di superfici e autorizzabili con Permesso di Costruire o SCIA alternativa, dovrà essere effettuato il ricalcolo del contributo per la parte non eseguita e verrà determinato in base alla differenza tra contributo di costruzione versato, relativo alle parti da completare, e quello eventualmente dovuto solo in caso di intervenute variazioni dei valori unitari tabellari, determinati dal Comune, e/o delle percentuali di incremento del costo di costruzione determinate dalla Regione Veneto con proprio provvedimento;

Art. 17 - 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.

3 - L'importo del contributo di costruzione, nel caso in cui risulti complessivamente superiore a Euro 20.000,00, può essere rateizzato.

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 quattro, otto e dodici mesi dalla suddetta data di rilascio del Permesso di Costruire.

4 - 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.

dalle date di scadenza delle rate rimaste e comunque prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.

5 - 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;

6 - In caso di ritardato versamento delle singole rate si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

7 - Il contributo per lo smaltimento dei rifiuti va corrisposto interamente all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

8 - 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 URBANIZZAZIONE

Art. 18 - Opere di urbanizzazione

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.

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.

Art. 19 - Norme generali

1 - Il contributo si applica nella misura intera nei casi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione indipendentemente che esso preveda il mantenimento o la modifica della volumetria e della sagoma. Nei casi di ampliamento si applica relativamente alla parte ampliata.

2 - La sopraelevazione di edifici o impianti a destinazione d'uso produttiva o terziaria- salvo che per l'attività turistico-ricettiva - che non comporti aumento della superficie di pavimento non dà luogo ad applicazione del contributo.

3 - 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.

4 - Per gli interventi di ristrutturazione 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 la parte a servizi delle strutture ricettive all'aperto i valori unitari da applicare per le parti di costruzione non ricomprese nelle categorie: turistico, commerciale e direzionale, sono quelli riferiti alla Categoria Turistica con riferimento alla sottocategoria attrezzature.

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 - Per gli interventi di ristrutturazione che non comportino né aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione d'uso, se il titolare del permesso di costruire si impegna (mediante atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto a favore del Comune) a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune, il contributo di urbanizzazione è applicato in misura pari a 1/10 di quello dovuto.

3 - in caso di ristrutturazione, recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 del DPR 380/01 è ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. Detta riduzione verrà applicata sulla base di modalità e criteri definiti con apposito atto deliberativo dall'Amministrazione comunale.

Art. 21 - Edilizia Produttiva e Agricola

1 - Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle tabelle parametriche 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. 15 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 (previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001) è commisurato al volume pertinente alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro cubo.

Art. 23 – Strutture ricettive all'aperto

Il contributo di urbanizzazione per la realizzazione di insediamenti turistici temporanei, quali campeggi e strutture simili, il contributo per il rilascio della concessione è calcolato applicando i costi teorici e i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso turistico, commerciale e direzionale, oltre che alle attrezzature fisse, anche alla superficie delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0,3 mc/mq. Per gli edifici destinati ad attrezzature si applicano i valori unitari riferiti alla categoria turismo e sottocategoria attrezzature.

Art. 24 - 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.

Art. 25 - Scomputi

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

2 - Nel caso di rilascio di permessi di costruire in diretta attuazione del P.I., il titolare del permesso può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente necessarie all'urbanizzazione del lotto e\o altre opere di interesse pubblico che l'Amministrazione ritiene necessarie con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Dette opere e relative aree possono essere cedute al Comune o vincolate ad uso pubblico perpetuo con obbligo di manutenzione ordinaria straordinaria e ricostruzione. Il valore delle opere e il valore delle aree, determinati secondo i criteri stabiliti dai settori comunali rispettivamente competenti, viene scomputato da quanto dovuto dal titolare del Permesso di Costruire per oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo è approvato con decisione del Responsabile del Servizio e viene applicato all'atto del rilascio della concessione edilizia previa sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e presentazione di polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

3 - Nel caso in cui l'importo delle opere e delle aree risulti inferiore al corrispondente contributo di urbanizzazione, la differenza va versata con le modalità previste dal presente disciplinare. In caso contrario non si dà luogo a conguaglio a favore del titolare del titolo edilizio. Sono esclusi dal presente articolo i Piani Urbanistici Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati i cui eventuali scomputi saranno regolati direttamente dalle rispettive convenzioni.

5 - Non sono di norma effettuati scomputi dopo l'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, salvi i casi in cui gli stessi siano richiesti o espressamente autorizzati dai servizi competenti.

PARTE III - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 26 - 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.

3 - In applicazione dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione è concessa nei seguenti casi:

a) quando il titolare del permesso stipuli convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna per la durata di 20 anni a vendere gli alloggi ad un prezzo non superiore a quello calcolato dal Comune con i criteri della L.R. 61/85 ed a praticare canoni di locazione nei limiti determinati dalla convenzione o atto d'obbligo.

b) quando il titolare del permesso che costruisca o ristrutturari per realizzare la propria prima abitazione sia in possesso dei requisiti previsti dall'art. 84 comma 3 della L.R.61/85 e stipuli atto d'obbligo unilaterale con cui si impegna per almeno 7 anni a non cedere la proprietà dell'immobile.

c) nell'ambito delle aree Peep:

- quando il titolare del permesso sia una cooperativa convenzionata a seguito di cessione di area o in diritto di superficie in quanto la relativa convenzione è equiparata a quella prevista dall'art. 87 della L.R. 61/85.

- quando il titolare del permesso sia un ATER e soltanto per gli interventi residenziali convenzionati. Il contributo andrà invece versato per l'eventuale quota a destinazione commerciale.

Art. 27 - Edilizia residenziale

1 - La quota percentuale di costo di costruzione da applicare viene determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni edilizie, della loro destinazione e ubicazione come disposto dalla Legge n. 94/82 e dall'art. 83 della L.R. n. 61/85.

2 - Per interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in base a computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente al progetto edilizio. Esso va redatto sulla base dei prezzi delle opere edili del bollettino informativo della Camera di Commercio (ultima edizione).

In ogni caso il costo di costruzione così calcolato non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 e pertanto si applica d'ufficio quest'ultimo nei casi in cui l'intervento risulti superiore ad esso o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

3 - Nel caso di edifici unifamiliari qualora l'intervento di ampliamento sia superiore al 20% il contributo si calcola sul solo ampliamento. Se dai dati progettuali presentati non è individuata la classe dell'edificio si applicherà il costo unitario riferito alla massima classe.

Art. 28 - Edilizia terziaria (turistico/ricettiva, Ricettiva all'Aperto, commerciale, direzionale)

1 - Per le nuove costruzioni il contributo è applicato sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire. Per gli impianti o costruzioni destinati ad attività turistica il costo così calcolato non può superare quello determinato con i criteri di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 e quindi si applica d'ufficio quest'ultimo nel caso in cui risulti superiore o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

2 - la sopraelevazione di edifici dà luogo all'applicazione del contributo sul costo di costruzione anche nel caso che non comporti aumento di superficie di pavimento.

3 - per gli interventi sull'esistente il contributo è applicato sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire. In ogni caso il costo così calcolato non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e quindi si applica d'ufficio quest'ultimo nel caso in cui risulti superiore o qualora il richiedente non produca il computo metrico estimativo contestualmente al progetto edilizio.

4 - La quota percentuale del costo di costruzione da applicare è pari al 10%.

Art. 29 - Scomputi

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

2 - Nel caso di rilascio di permessi di costruire in diretta attuazione del P.I., il titolare del permesso può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente necessarie all'urbanizzazione del lotto e\o altre opere di interesse pubblico che l'Amministrazione ritiene necessarie con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Dette opere e relative aree possono essere cedute al Comune o vincolate ad uso pubblico perpetuo con obbligo di manutenzione ordinaria straordinaria e ricostruzione. Il valore delle opere e il valore delle aree, determinati secondo i criteri stabiliti dai settori comunali rispettivamente competenti, viene scomputato da quanto dovuto dal titolare del Permesso di Costruire, anche per il costo di costruzione.

Lo scomputo è approvato con decisione del Responsabile del Servizio e viene applicato all'atto del rilascio della concessione edilizia previa sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e presentazione di polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

3 - Nel caso in cui l'importo delle opere e delle aree risulti inferiore al corrispondente costo di costruzione, la differenza va versata con le modalità previste dal presente disciplinare. In caso contrario non si dà luogo a conguaglio a favore del titolare del titolo edilizio. Sono esclusi dal presente articolo i Piani Urbanistici Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati i cui eventuali scomputi saranno regolati direttamente dalle rispettive convenzioni.

5 - Non sono di norma effettuati scomputi dopo l'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, salvi i casi in cui gli stessi siano richiesti o espressamente autorizzati dai servizi competenti.