



COMUNE DI ESTE

DISCIPLINARE PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Allegato I alla delibera di C.C. n. /2020

INDICE

PARTE I - Disposizioni Generali

Art. 1 - Oggetto	pag. 3
Art. 2 - Destinazioni d'uso	pag. 3
Art. 3 - Destinazione d'uso residenziale	pag. 3
Art. 4 - Destinazione produttiva	pag. 4
Art. 5 - Destinazione d'uso terziaria	pag. 4
Art. 6 - Destinazione d'uso agricola	pag. 5
Art. 7 - Edifici misti	pag. 5
Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso	pag. 5
Art. 9 - Interventi edilizi – Definizioni	pag. 6
Art. 10 - Esenzione dal contributo	pag. 6
Art. 11 - Tipologia edilizia	pag. 6
Art. 12 - Varianti in corso d'opera	pag. 7
Art. 13 - Criteri di misurazione – Tolleranze	pag. 7
Art. 14 - Mancata o parziale utilizzazione del titolo abilitativo edilizio	pag. 8
Art. 15 - Modalità di versamento del contributo di costruzione	pag. 8

PARTE II - Contributo di urbanizzazione

Art. 16 - Opere di urbanizzazione	pag. 10
Art. 17 - Norme generali	pag. 10
Art. 18 - Edilizia residenziale	pag. 10
Art. 19 - Edilizia produttiva e agricola	pag. 11
Art. 20 - Edilizia terziaria turistico /ricettiva	pag. 11
Art. 21 - Edilizia terziaria commerciale e direzionale	pag. 11
Art. 22 - Scomputi	pag. 12
Art. 23 - Oneri di urbanizzazione nei piani attuativi	pag. 12
Art. 24 - Oneri di urbanizzazione nei Peep e nelle lottizzazioni comunali	pag. 12

PARTE III - Contributo sul costo di costruzione

Art. 25 - Norme generali	pag. 14
Art. 26 - Edilizia residenziale	pag. 14
Art. 27 - Edilizia terziaria (turistico/ ricettiva, commerciale, direzionale)	pag. 15
<i>Art. 27 bis Riduzione del contributo sul costo di costruzione in base alle prestazioni energetiche</i>	<i>pag. 15</i>

PARTE IV - Disposizioni finali

Art. 28 - Disposizioni finali	pag. 16
-------------------------------	---------

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 titoli abilitativi edilizi (permessi di costruire, SCIA alternativa al PdiC, SCIA, ecc.) 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 ai titoli abilitativi a denuncia di parte e dovrà essere autoliquidato dal richiedente all'atto di presentazione del titolo.

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:

- residenziale;
- produttiva;
- terziaria;
- agricola.

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.

2 - 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)** gli alloggi collettivi come conventi, collegi, ecc.;
- d)** i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.

Art. 4 - Destinazione produttiva

1 - La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive classificati come tali dalla normativa vigente al rilascio/formarsi dei titoli abilitativi edilizi, compresi gli edifici e locali accessori, fatto salvo quanto detto all'art. 3 lettera a).

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

Art. 5 - Destinazione d'uso terziaria

1 - La destinazione d'uso terziaria è inerente ad edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche di servizio.

La destinazione d'uso terziaria si articola in:

a) Commerciale:

- si intendono destinati ad attività commerciale gli edifici ed i locali con relativi accessori e pertinenze normalmente destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per il servizio di piccole attività artigianali quali: barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.;

- sono equiparati agli edifici destinati ad attività commerciale, ai fini del contributo:

a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);

b) gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;

c) i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;

d) le autorimesse pubbliche (anche sotterranee);

e) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;

f) i locali per giochi leciti;

g) i locali per cure fisiche;

h) le cliniche, le case di cura;

i) i locali per attività artistiche, culturali e sociali;

l) gli impianti di distribuzione di carburanti o simili, i chioschi, le edicole;

m) gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;

n) le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;

o) le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

b) Direzionale:

- si intendono destinati ad attività direzionale gli edifici e le parti di edifici destinate:

a) a sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;

b) uffici pubblici;

c) ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;

d) studi professionali;

e) ambulatori medici, di analisi e simili

c) Turistico ricettiva:

inerente, con riferimento alla definizione della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”, ad alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d’epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d’epoca extra - alberghiere. 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, compatibile con qualsiasi zona del P.I..

Art. 6 - Destinazione d’uso agricola

1 - 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. 7 - Edifici misti

1 - Fatto salvo quanto detto all'art. 3 lettera d), 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. 8 - 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 titolo abilitativo edilizio, 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 titolo abilitativo edilizio. 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 titolo abilitativo edilizio 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. 9 - Interventi edilizi - Definizioni

Ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione, 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. 10 - Esenzione dal contributo

1 - Le ipotesi di esenzione dal pagamento del contributo di costruzione rappresentano un'eccezione alla regola generale dell'onerosità del titolo abilitativo edilizio, 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.

2 - In particolare, il contributo di costruzione non è dovuto:

- a)** nei casi stabiliti dall'art.17 comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- b)** negli altri casi espressamente previsti da leggi speciali.

3 - I volumi e gli spazi destinati a parcheggio sono computati ai fini della determinazione del contributo di costruzione soltanto per la quota eccedente quella richiesta obbligatoriamente per legge.

Art. 11 - Tipologia edilizia

1 - 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 alla tabella A4 della Legge Regionale n.61/85 è equiparato agli edifici a blocco;
- d)** edifici a blocco: tutti gli edifici non compresi nelle categorie precedenti. Ai fini di cui alle tabelle B1 e B2 della Legge Regionale n.61/85 sono equiparati agli edifici in linea tranne che si tratti di edifici a torre;
- e)** edificio a torre: edificio a blocco di altezza non inferiore a m. 20, caratterizzato dalla prevalenza della dimensione verticale su quella orizzontale.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

- 1** - Si definiscono varianti in corso d'opera le varianti a progetti per i quali sia stato rilasciato un titolo abilitativo edilizio ancora valido ed efficace e non sia stata ancora attestata l'agibilità.
- 2** - Le varianti in corso d'opera comportano il ricalcolo del contributo riferito al nuovo assetto progettuale. Le varianti determinano, inoltre, la corresponsione di maggior contributo anche nel caso di maggior costo dell'opera quando esso sia stato definito mediante computo metrico estimativo. Dal contributo così determinato è detratto l'importo già versato. Fanno eccezione le varianti di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e i casi rientranti nel punto 2 del successivo articolo 13, che non comportano il ricalcolo del contributo.

Art. 13 - 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. Se detta superficie non viene indicata analiticamente nel progetto potrà essere calcolata d'ufficio riducendo del 10% la superficie al lordo dei muri perimetrali.
- 2** - Le superfici utili (di pavimento o di calpestio) si considerano invariate quando restano invariate le corrispondenti superfici lorde.
- 3** - 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).
- 4** - 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 (questi ultimi sono esclusi dal computo del volume se vincolati ad uso pubblico);
- logge e balconi;

5 - Il volume commisurato alla superficie complessiva (SC) si calcola considerando l'altezza lorda del vano (altezza utile + spessore del solaio in cm 25).

Art. 14 - Mancata o parziale utilizzazione del titolo abilitativo edilizio

1 - In caso di mancato utilizzo del titolo abilitativo edilizio il contributo versato è devoluto ad altro titolo abilitativo o restituito, su richiesta dell'interessato.

2 - In caso di rinnovo del titolo abilitativo edilizio il contributo già versato è scomputato dal nuovo importo.

3 - Se l'intervento edilizio non è completato entro il termine di validità del titolo abilitativo edilizio, si possono configurare le seguenti situazioni:

- a) i lavori di completamento sono assimilabili ad opere di manutenzione ordinaria (art.3 lett. a) del D.P.R. 380/2001): non vi è necessità di rilasciare alcun provvedimento autorizzativo;
- b) in caso di nuova costruzione 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 gratuito, SCIA, comunicazione di attività edilizia libera, ecc.). Il contributo deve essere eventualmente conguagliato in caso di aumento del costo delle opere determinato da computo metrico estimativo aggiornato e in caso di modifica delle tariffe di oneri di urbanizzazione, contributo speciale ed eventuale monetizzazione;
- c) i lavori di completamento comportano la realizzazione di volumi e di superfici: si ricorre al titolo abilitativo edilizio previsto. Il contributo relativo ai volumi e alle superfici già realizzati deve essere corrisposto con riferimento ai termini del titolo abilitativo edilizio originario e viene effettuato il ricalcolo del contributo per la parte non eseguita.

Art. 15 - Modalità di versamento del contributo di costruzione

1 - All'atto del ritiro/formarsi del titolo abilitativo edilizio il titolare deve versare al Comune il contributo di costruzione.

2 - Il conteggio del contributo di costruzione dovuto viene anticipato dal Tecnico dell'interessato ed in assenza di comunicazioni da parte del Comune viene

autoliquidato; resta salva la facoltà del Comune di effettuare il conteggio o verificare la congruità di quello anticipato, richiedendo l'eventuale conguaglio.

3 - L'importo del contributo di costruzione, nel caso in cui risulti complessivamente superiore a Euro 2.000,00 può essere rateizzato.

Il contributo di costruzione, comprensivo anche della eventuale quota di trattamento rifiuti, sistemazione ambientale luoghi e monetizzazione standard, può essere rateizzato in quattro rate semestrali (le prime 3 rate del 30 % e la 4^a del 10 % dell'importo) delle quali la prima 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.

Il contributo di costruzione, monetizzazione, ecc., va in ogni caso interamente versato entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori o, in mancanza di tale comunicazione, entro 60 giorni dalla data di presentazione della agibilità.

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. 14.

5 - L'intero contributo va, comunque, saldato entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori indipendentemente dalle date di scadenza delle rate rimaste.

6 - 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 più le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 fino al massimo del 40%.

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

8 - In caso di presentazione della S.C.I.A. o altro titolo non soggetto a preventivo rilascio valgono le stesse modalità previste per il permesso di costruire e le scadenze vanno riferite alla data di presentazione del Titolo medesimo.

PARTE II - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

Art. 16 - 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. 17 - Norme generali

1 - Il contributo si applica nella misura intera nei casi di nuova costruzione. Nei casi di ampliamento si applica relativamente alla parte ampliata. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le tariffe ridotte al 70%.

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 o esistente alla data del 28/1/1977 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 pari al 20% di quello dovuto per la nuova costruzione. Ai fini del contributo, si considera ristrutturazione anche l'intervento su edificio residenziale o turistico/ricettivo che dia luogo ad un aumento di superficie di calpestio senza aumentare il volume lordo esistente.

Art. 18 - 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 relative tariffe.

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.

Art. 19 - Edilizia produttiva e agricola

1 - Il contributo previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001 relativo allo smaltimento rifiuti è commisurato alla superficie di calpestio di tutti i piani, compresi quelli interrati ed è determinato in Euro per metro quadro secondo le tariffe delle relative Tabelle. Il contributo relativo alla sistemazione ambientale dei luoghi è commisurato alla superficie coperta.

2 - La superficie di pavimento si calcola come indicato all'art. 13 punto 1, computando anche quella coperta da impianti fissi o da macchine.

3 - Per gli impianti posti all'esterno degli edifici si considera superficie di pavimento l'area risultante dalla proiezione al suolo degli impianti.

4 - 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.

5 - 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. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le tariffe ridotte al 70%, mentre per la ristrutturazione rilevante ai sensi del Dlgs 28/2011 si applicano le tariffe ridotte al 20%.

Art. 20 - Edilizia terziaria 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 (St) ed è determinato in Euro per metro cubo secondo le tariffe di cui alla relativa Tabella.

Art. 21 - Edilizia terziaria commerciale e direzionale

1 - Il contributo di urbanizzazione è commisurato alla superficie di calpestio (St) ed è determinato in Euro per metro quadro, secondo le tariffe di cui alla relativa Tabella. Negli impianti di distribuzione carburanti si considera superficie utile anche quella

coperta da pensiline o tettoie e superfici accessorie, anche quelle scoperte, necessarie alla pulizia di mezzi o per impianti.

2 - Il contributo si applica anche alla superficie dei locali parzialmente o totalmente sotto il piano di campagna.

Art. 22 - 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 titoli abilitativi in diretta attuazione del P.I., il titolare del titolo può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente necessarie all'urbanizzazione del lotto con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Dette opere e le relative aree devono essere cedute al Comune.

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 titolo abilitativo per oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo è approvato con decisione del dirigente e viene applicato all'atto del rilascio della titolo abilitativo previa sottoscrizione di atto d'obbligo o prescrizione delle modalità di esecuzione delle opere nel titolo abilitativo edilizio 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 permesso.

Art. 23 - Oneri di urbanizzazione nei piani attuativi

Per interventi in esecuzione di strumenti urbanistici attuativi si applicano le tabelle vigenti al rilascio del titolo abilitativo edilizio, fatti salvi eventuali scomputi parziali o totali previsti nella relativa convenzione.

Art. 24 - Oneri di urbanizzazione nei Peep e nelle lottizzazioni comunali.

1 - Prezzo dell'area.

All'atto della stipulazione della convenzione per la cessione del diritto di proprietà di un lotto in area PEEP o per la costituzione su di esso del diritto di superficie, l'acquirente o superficiario è tenuto a versare solo il prezzo dell'area calcolato in base ai costi d'acquisizione delle aree inserite nel nucleo. Il corrispettivo ha carattere provvisorio ed è soggetto a conguaglio, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 una volta approvato il Piano Economico Consuntivo del nucleo Peep. Il pagamento dei

conguagli, anche provvisori, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine le somme saranno produttive d'interessi legali.

Nella convenzione deve essere precisato se il soggetto acquirente o superficiario attuatore del nucleo, singolarmente o tramite apposita associazione temporanea d'impresa (ATI) di cui faccia parte, procede a realizzare in proprio le opere d'urbanizzazione primaria previo apposito accordo da stipularsi con il competente settore del Comune. Nel caso in cui il soggetto attuatore del nucleo non effettui in proprio le opere d'urbanizzazione primaria, nella convenzione deve essere inserito l'obbligo di corrispondere il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria di cui al successivo punto due. Sempre nella convenzione deve essere precisato che è a carico del soggetto attuatore del nucleo il versamento del contributo d'urbanizzazione secondaria di cui al successivo punto tre; in alternativa potrà essere concordato tra le parti contraenti della convenzione uno scomputo, anche parziale, del contributo d'urbanizzazione secondaria in considerazione della qualità del progetto che si va a realizzare e degli oneri assunti dal soggetto attuatore del nucleo in termini d'opere e/o servizio per il Quartiere o la Città.

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria.

All'atto del rilascio del permesso di costruire, il titolare, nel caso non abbia provveduto direttamente in proprio, dovrà versare il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria, calcolato dagli Uffici competenti, ai sensi dell'art.35 della L.865/71, secondo apposita tabella da determinarsi in sede di approvazione del piano di dettaglio del Nucleo, sulla base della cubatura realizzabile, o in assenza secondo le relative Tabelle in vigore.

3 - Oneri d'urbanizzazione secondaria.

All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà versare il contributo d'urbanizzazione secondaria determinato in base alle tabelle in vigore e calcolato sulla cubatura effettivamente indicata in progetto salva l'eventuale previsione contenuta in convenzione ai sensi del punto uno.

4 - Esecuzione delle opere d'urbanizzazione da parte del concessionario.

Nel caso in cui nella convenzione di cui al punto 1 sia prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore del nucleo, dovrà essere prodotta una polizza fideiussoria a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di importo pari a quello dei lavori da eseguire che potrà essere ridotta ad ogni stato di avanzamento lavori e che sarà svincolata ad avvenuto collaudo e cessione delle opere.

PARTE III - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 25 - Norme generali

1 - L'importo del contributo sul costo di costruzione è determinato prima del rilascio/formarsi del relativo titolo abilitativo edilizio. Il costo di costruzione è commisurato alla superficie complessiva (SC) ed è determinato in Euro per metro quadro secondo una tariffa annualmente aggiornata. Il contributo è calcolato in quota percentuale del costo di costruzione sulla base di quanto stabilito dalle disposizioni regionali e non può mai essere inferiore al 5% dello stesso.

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 casi ivi previsti.

Art. 26 - 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 L.R. n. 61/85, e non deve essere inferiore al 5% né superiore al 20%.

2 - Per interventi su edifici esistenti, consistenti in ristrutturazione leggera/manutenzione straordinaria (aumento/fusione unità immobiliare e/o cambio di destinazione d'uso e/o utilizzo e/o aumento di superficie), 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 o prezzario regionale (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.

Al momento dell'ultimazione lavori e comunque prima della presentazione della agibilità va presentato computo metrico a consuntivo qualora sia diverso da quello originario. Nel caso in cui l'intervento sia stato effettuato con materiali o modalità che

abbiano comportato un maggior costo di costruzione, il titolare del titolo abilitativo è tenuto al pagamento del maggior contributo.

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

Art. 27 - Edilizia terziaria (turistico/ricettiva, commerciale, direzionale)

1 - Per le nuove costruzioni il contributo è applicato sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo da presentarsi contestualmente alla presentazione di titolo abilitativo edilizio. 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.

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 di ristrutturazione sull'esistente, consistenti in ristrutturazione leggera/manutenzione straordinaria (aumento/fusione unità immobiliare e/o cambio di destinazione d'uso e/o utilizzo e/o aumento di superficie), 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.

A fine lavori se necessario va presentato computo metrico a consuntivo. Nel caso in cui la realizzazione dell'edificio abbia comportato un maggior costo di costruzione il titolare del permesso è tenuto al pagamento del maggior contributo.

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

Art. 27-bis *Riduzione del contributo sul costo di costruzione in base alle prestazioni energetiche*

1- Le disposizioni del presente articolo si applicano nei casi previsti dall'art. 17 comma 4 del T.U. D.P.R. 380/2001 s.m.i.

2- Con riferimento alle misure premiali previste per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'art. 17 comma 4 bis del TU DPR 380/2001, viene automaticamente ridotto il contributo di costruzione del 20% rispetto alle tabelle parametriche vigenti.

3- Con riferimento poi ai lavori che consentono di ottenere una classe energetica da A1 a A4 secondo il seguente prospetto:

	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$0,40 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$0,60 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$0,80 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$1,00 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$1,20 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$1,50 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$2,00 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,nren,rif,standard}$
$2,60 EP_{gl,nren,rif,standard} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,nren,rif,standard}$
	Classe G	$> 3,50 EP_{gl,nren,rif,standard}$

è prevista un'ulteriore riduzione a valere sul contributo del costo di costruzione pari al 20% modulato in 5 punti percentuali ad ogni passaggio di classe a partire dalla A1 alla A4.

Tali ulteriori sgravi, da sommarsi alla percentuale minima di legge del 20%, sono così determinati:

- classe energetica A1: 20%;
- classe energetica A2: 25%;
- classe energetica A3: 30%;
- classe energetica A4: 35%

4- Qualora l'edificio raggiunga le caratteristiche di edificio passivo (inferiore $0,30 EP_{gl,nren, rif standard}$) il contributo sul costo di costruzione sarà ridotto, oltre alla percentuale minima di legge del 20%, di un ulteriore 50%.

5- Il raggiungimento della classe energetica dovrà essere verificato con redazione di APE registrato presso Ve.Net. Regionale e tale certificato dovrà essere redatto da soggetto terzo e indipendente rispetto al progettista, al direttore lavori e alla committenza. L'APE e la documentazione di avvenuta registrazione presso il portale regionale devono essere presentate in sede di segnalazione certificata di agibilità.

6 – Le previsioni del comma 2 per efficientamento energetico e le previsioni dei commi 3 e 4 si applicano esclusivamente in presenza di interventi migliorativi rispetto alla classe energetica esistente.

PARTE IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con il presente disciplinare, si rinvia alle precedenti deliberazioni consiliari.