

SOMMARIO

1 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E CRITERI APPLICATIVI

- 1-1 Variazioni del contributo per l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, rispetto ai valori calcolati con l'applicazione delle Tabelle Regionalipag. 04
- 1-2 Modalità applicativepag. 05
- 1-3 Modalità di corresponsionepag. 06
- 1-4 Aggiornamenti ed adeguamenti dei Contributi Concessoripag. 07

2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE E CRITERI APPLICATIVI

- 2-1 Modalità applicativepag. 09
- 2-2 Esenzione del Contributo sul Costo di Costruzionepag. 10
- 2-3 Modalità di corresponsionepag. 11
- 2-4 Aggiornamenti e adeguamenti del Costo di Costruzionepag. 11

3 - MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD NEL CENTRO STORICO

- 3-1 Modalità applicative pag. 12
- 3-2 Aggiornamento importo monetizzazione.....pag. 12

1 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E CRITERI APPLICATIVI.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione da applicare per il rilascio dei Permessi di Costruire o interventi mediante Denuncia di Inizio Attività è determinata moltiplicando il costo teorico base previsto dalla legge regionale nr.61/85 per i parametri che, in relazione alla classe di ampiezza, all'andamento demografico, alle caratteristiche geografiche del Comune ed alle Zone Territoriali Omogenee previste dallo strumento urbanistico generale, sono individuati nelle Tabelle di cui al presente **ALLEGATO "A"** della L.R. 61/85, rispettivamente per le opere con destinazione d'uso residenziale, industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale e direzionale .

Per il calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso residenziale, il Consiglio Comunale deve determinare preliminarmente il valore dell'incremento insediativo teorico dello Strumento Urbanistico Generale in base alla **popolazione residente** riferita, come previsto dall'art.110 della L.R. 61/85 , **al 31/12/1983** ovvero **24.425 abitanti**.

Tale incremento per il Comune di Mirano risulta essere di **6.826 abitanti**, prevedendo il P.R.G. approvato con deliberazione della G.R.V. nr. 1151 e 1152 del 18/04/2003 e 2179 e 2180 del 16.07.2004, pubblicate rispettivamente sul B.U.R. nr. 47 del 13.05.2003 e nr. 79 del 10.08.2004, una capacità insediativa teorica di **31.251 abitanti** come previsto nella Tav. n. 14 Dimensionamento dello stesso .

Pertanto il Comune di Mirano, ai fini del Costo teorico base delle opere di urbanizzazione di cui alla Tab. A.1.1. dell'allegato "A" della L.R.61/85, viene compreso tra i Comuni con classe di ampiezza **da 5.000 a 10.000 abitanti** ;

Inoltre, nella determinazione del contributo afferente alle opere di urbanizzazione occorre fissare alcuni parametri moltiplicatori del Costo Teorico Base previsto dall'allegato "A" della L.R. 61/85, importo base maggiorato del 50% con Provvedimento del Consiglio Regionale nr.385/92 in data 28/05/1992, in relazione alla classe di ampiezza del Comune, all'andamento demografico, alle caratteristiche geografiche ed alla destinazione di Zona secondo la classificazione introdotta dal D.M. 02.04.1968 nr. 1444 .

Per il Comune di Mirano i dati salienti risultano essere i seguenti :

- **a)** Popolazione residente nel Comune al 31/12/1983 : **24.425 abitanti** .
- **b)** Andamento demografico del Comune risultante dalla variazione media annua della popolazione residente nel periodo 31/12/1973 – 31/12/1983: pari a **+ 0,779%** e pertanto considerato in aumento.
- **c)** Comune di Mirano classificato di: **pianura** .
- **d)** Zone Territoriali Omogenee in cui è suddiviso il territorio Comunale: quelle risultanti dallo Strumento Urbanistico Vigente .

Ne consegue che il contributo per il rilascio della Permessi di Costruire o interventi mediante Denuncia di Inizio Attività, da commisurarsi all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà determinato secondo le tabelle di seguito riportate :

TABELLA A.1. : RESIDENZA (legge 28/01/1977 nr.10 – art.5)

A – 1.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione (compreso aumento del 50%)

Incremento insediativi teorico dello strumento urbanistico	Densità fondiaria mc. /mq.	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale £./mc.
	if < 1,00	18.000	10.950	28.950
Da 5.001 a 10.000 abitanti	1,00 ≤ if < 3,00	8.550	10.950	19.500
	if ≥ 3,00	6.000	10.950	16.950

A – 1.2. Tabella Parametrica per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione

a1) Classe di ampiezza del Comune di Mirano	a2) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione di zona	
Abitanti residenti al 31.12.1983	Variazione % 1973 - 1983	par.	Orografiche e fisiche	par.	Zona Territoriale Omogenea	par.
da 10.001 a 50.000	aumento	1	Pianura	1,00	A - Centro Storico B - Completamento C - Espansione E - Agricola (1)	0,4 0,5 1,10 1,10

- (1) Per gli imprenditori agricoli dichiarati tali da certificazione degli Ispettorati Provinciali dell'Agricoltura ma non a titolo principale secondo quanto previsto dall'art.12 della Legge 09/05/1975 nr. 153, il moltiplicatore previsto nella colonna c) per la Zona "E" è ridotto a metà.

TABELLA A.2. : INDUSTRIA, ARTIGIANATO, AGRICOLTURA (legge 28/01/1977 nr.10)

A – 2.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione (compreso aumento del 50%)

	Urbanizzazione Primaria £./mq. (1)	Urbanizzazione secondaria £./mq. (1)	Totale £./mq. (1) (2)
Industria	15.000	12.000	27.000
Artigianato (3)	12.000	4.500	16.500
Agricoltura	12.000	1.500	13.500

- (1) Il Costo è espresso in £./mq. di superficie di pavimento.
- (2) Il Costo è al netto delle spese per gli allacciamenti, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione e la sistemazione dei luoghi; il calcolo di tali costi è effettuato dai Comuni.
- (3) Il Costo Teorico Base da applicare per gli interventi di artigianato artistico o di servizio è ridotto della metà.

A – 2.2. Tabella Parametrica per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione

a1) Classe di ampiezza del Comune	a2) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione di Zona				
	Abitanti residenti al 31.12.1983	Variazione % 1973 - 1983	par.	Orografiche e fisiche	par.	Zona Territoriale Omogenea	Parametri		
							Ind. (4)	Artig. (5)	Agric. (5)
da 5.001 a 10.000	aumento	1,00	Pianura	1,00	A - Centro Storico B - Completamento C - Espansione D - Insed. Produt. (6) E - Agricola	1,3 1,1 1,1 1,0 1,0	0,5 0,7 1,0 1,0 1,0	1,3 1,1 1,1 1,1 1,0	

(4) Il Permesso per la realizzazione di modifiche o ristrutturazioni di edifici industriali o artigianali esistenti è oneroso solo se comporta la modifica della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata .

(5) I parametri di cui alla colonna c) da applicare al costo teorico base per interventi edificatori connessi con l'attività produttiva agricola sono inoltre da moltiplicare per i seguenti coefficienti :

- 5.1. per interventi richiesti da imprenditore agricolo a titolo principale :
 - a) in funzione della conduzione del fondo : coefficiente 0 (zero) ;
 - b) non in funzione della conduzione del fondo : coefficiente 0,3 ;
- 5.2 per interventi richiesti da imprenditore diverso da imprenditore agricolo a titolo principale :
 - a) in funzione della conduzione del fondo : coefficiente 0,6 ;
 - b) non in funzione della conduzione del fondo : coefficiente 1,0 ;

Gli annessi rustici pagano il contributo secondo i casi predetti, anche se incorporati in costruzioni con destinazioni d'uso principale residenziale .

(6) Il parametro relativo alle Zone Territoriali Omogenee "D" per insediamenti produttivi è ridotto alla metà quando trattasi di Zone di Completamento .

Sono Zone industriali, artigianali, agro-industriali di completamento quelle previste come tali dagli Strumenti Urbanistici Generali o quelle in cui almeno l'80% delle aree disponibili, risultava edificato alla data del 31 Dicembre 1977 .

**TABELLA A.3. : TURISMO, COMMERCIO, ATTIVITA' DIREZIONALI
(legge 28/01/1977 nr.10 – ART.10 COMMA 2°)**

A – 3.1.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione Turismo (compreso aumento del 50%)

Densità fondiaria mc/mq.	Urbanizzazione primaria £./mc.	Urbanizzazione secondaria £./mc.	Totale £./mc.
if < 1,50	13.950	10.050	24.000
1,50 ≤ if < 3,00	7.950	10.050	18.000
if ≥ 3,00	4.950	10.050	15.000

A – 3.1.2. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione Commercio/Attività Direzionali :(compreso aumento del 50%)

Densità fondiaria mc/mq.	Urbanizzazione primaria £./mq.	Urbanizzazione secondaria £./mq.	Totale £./mq. (1)
if < 1,50	46.050	19.050	65.100
1,50 ≤ if < 3,00	28.050	19.050	47.100
If ≥ 3,00	13.950	19.050	33.000

(1) Il Costo è espresso in £./mq. di superficie di pavimento .

A – 3.2. Tabella Parametrica per la determinazione dell'incidenza degli oneri di Urbanizzazione

a1) Classe di ampiezza del Comune	a2) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione di Zona				
	Abitanti residenti al 31.12.1983	Variazione % 1973 - 1983	par.	Orografiche e fisiche	par.	Zona Territoriale Omogenea	Parametri		
							Turis.	Com.	Dir.
Da 10.001 a 50.000	aumento	1,10	Pianura	1,00	A - Centro Storico B - Completamento C - Espansione D - Insed. Produttivi E - Agricola F - Attrezzature	1,0 1,0 1,2 1,2 0,8 (3) 1,0	1,0 0,9 0,9 1,2 1,3 1,0	1,2 1,1 1,2 1,2 1,3 1,0	

Il permesso per adeguamenti di edifici alberghieri, commerciali o per attività direzionali è oneroso solo se comporta modifica alla destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata .

(2) Per le sole attività di agriturismo ai sensi di Legge .

L'art.84 della Legge Regionale nr.61/85 consente inoltre che il Consiglio Comunale, all'atto della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, possa apportare modifiche in aumento (fino al 100%) , ovvero in diminuzione fino ad un massimo del 30%, rispetto ai valori calcolati con l'applicazione delle tabelle regionali, al fine di adeguare l'ammontare del contributo a specifiche situazioni locali .

1.1. Variazioni del contributo per l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, rispetto ai valori calcolati con l'applicazione delle Tabelle Regionali .

Il Consiglio Comunale, all'atto della modifica del contributo per gli oneri di urbanizzazione operato con Deliberazione nr.42 del 07/03/1986, ha ritenuto di dover apportare ai valori riportati nelle tabelle della Legge Regionale le seguenti modifiche :

a) in diminuzione del 40% per interventi di :

- 1) Edilizia residenziale da eseguirsi da parte di Cooperative a proprietà indivisa oppure di persone fisiche che costruiscano per realizzare la propria prima abitazione purché le abitazioni abbiano i requisiti previsti dall'art.16, ultimo comma , della legge 05/08/1978 nr. 457 e, nel caso di persone fisiche, previo accertamento da parte del Comune della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione , sulla base dello stato di famiglia e previa stipula da parte dello stesso di convenzione con il Comune di cui al 1° comma dell'art.87 della L.R. 61/85;

b) in diminuzione del 50% per interventi di :

- 1) Edilizia residenziale da eseguirsi da parte dell'A.T.E.R.

b) in diminuzione del 10% per interventi di :

- 2) Edilizia residenziale nel caso di intervento eseguiti nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e interventi nei Piani per gli Insediamenti Produttivi realizzati ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971.

Pertanto, sulla base delle modifiche in aumento, ovvero in diminuzione rispetto ai valori calcolati con l'applicazione delle tabelle regionali al fine di adeguare l'ammontare del contributo a specifiche situazioni locali per effetto delle mutate esigenze di sviluppo del Comune, i valori definitivi da applicarsi al contributo per gli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso residenziale, industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale e direzionale, risultano dalle singole tabelle **allegate sub "A"** al presente documento.

1.2. Modalità applicative

a) per mutamento della destinazione d'uso senza opere

dovrà essere corrisposto l'importo risultante dalla differenza tra l'importo determinato applicando le tabelle suesposte alla nuova destinazione, e quello in vigore per la destinazione originaria. Infatti ciò che genera il pagamento del predetto contributo, anche in assenza di opere edilizie, è il fatto che quanto progettato viene localizzato in una zona già urbanizzata a spese del Comune e in tal modo l'intervento partecipa alle utilità che ad esso derivano per la presenza delle opere urbanizzanti (Cass. 23/05/1997 nr.529 sez. V).

b) per interventi di ristrutturazione o ampliamenti ivi compresi gli ampliamenti che non comportino aumento della superficie utile di calpestio, il contributo è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione, moltiplicato per 0,20 ;

c) nell'ipotesi di ristrutturazione di locali ad uso accessorio residenziale per il ricavo di nuove unità immobiliari (trasformazione da SNR a SU) il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà commisurato secondo le seguenti modalità da applicarsi alle soluzioni progettuali presentate :

- sul 60% della volumetria verranno applicati gli importi tabellari in vigore per la ristrutturazione .
- sul 40% della volumetria verranno applicati gli importi tabellari in vigore per la nuova costruzione .

d) per mutamento della destinazione d'uso con opere

salve le speciali ipotesi previste dall'art.19, ultimo comma, della D.P.R. 06.06.2001 nr. 380, l'importo da corrispondere è dato dalla somma del contributo determinato applicando il criterio di cui al precedente paragrafo a) e dal contributo previsto sulla soluzione di progetto per l'esecuzione delle opere in esso specificate;

e) per interventi di demolizione e totale ricostruzione il contributo è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione ;

f) per interventi di ristrutturazione edilizia, nell'ambito dei quali sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva 'fedele' ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, il contributo è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione, moltiplicato per 0,20;

g) per interventi di recupero dei sottotetti il contributo è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione ;

h) per interventi produttivi è dovuto l'importo per opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi, e per la sistemazione ambientale di cui all'art.84 della L.R.61/85 che , al comma 5°,cita : *"... Per le opere destinate ad attività industriali o artigianali, la quota di contributo deve comprendere altresì l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento.*

La determinazione dell'incidenza è fatta sulla base delle situazioni locali in relazione anche ai tipi di attività produttiva e va in aggiunta alla quota dovuta ai sensi delle tabelle degli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso industriale, artigianale e agricolo, di cui all'art. 82, al netto degli importi relativi alla parte di opere direttamente eseguite dai concessionari."

i) per gli alloggi a destinazione residenziale la cui costruzione è ammessa dallo Strumento Urbanistico in Zona Artigianale o Industriale, valgono i parametri tabellari relativi alla case a schiera e alla Z.T.O. $1 \leq C \leq 3$ (art. 83 , 4° comma della L.R. 61/85) .

j) unità di misura : per gli interventi relativi ad opere con destinazione d'uso residenziale o turistico, il volume da considerare è dato dal prodotto della superficie complessiva, determinato ai sensi dell'art.2 del D.M. LL.PP. del 10/05/1977 per l'altezza lorda; per gli interventi relativi ad opere con destinazione d'uso agricola, industriale, artigianale, commerciale e direzionale, la superficie da considerare è quella utile di tutti i piani, compresi interrati, con identica destinazione d'uso;

k) per interventi in aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo e per interventi in aree con completamento delle opere di urbanizzazione; in entrambi i casi la ditta attuatrice deve farsi carico degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista .

La convenzione, prevista all'art. 19 della L.R. 11/2001, disciplinerà in particolare :

- le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno commisurati ai costi reali valutati su dettagliato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;
- il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in base alle tabelle vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati.
- la possibilità dello scomputo totale o parziale della quota del contributo dovuto qualora, la Ditta attuatrice si obblighi con il Comune realizzare le opere di urbanizzazione primaria e cedere le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- la determinazione della garanzia, mediante costituzione di polizza fidejussoria per un importo pari al 100% dei costi reali delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo, o nello stralcio funzionale, o nel comparto, in base al preventivo di spesa allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

l) nel caso di utilizzo della Denuncia di Inizio Attività (art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380), l'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Permesso di Costruire ed in particolare alla corresponsione del contributo di costruzione.

1.3. Modalità di corresponsione

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del Permesso di Costruire .

Tale importo, a richiesta del Concessionario, può essere rateizzato in non più di 4 rate semestrali purché lo Stesso presti al Comune opportuna garanzia, secondo le modalità stabilite dall'art.13 della L.S. nr.1 del 03/01/1978; in tal caso la prima rata pari al 40% dell'importo complessivo, viene versata al ritiro del Permesso di Costruire e le rimanenti rate secondo la seguenti modalità:

- la seconda rata, pari a 20% dell'importo complessivo, va corrisposta entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- la terza rata, pari a 20% dell'importo complessivo, va corrisposta entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- la quarta rata, pari a 20% dell'importo complessivo, va corrisposta entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;

Per interventi per cui venga utilizzata la Denuncia di Inizio Attività (art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380), la corresponsione della quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione della Denuncia .

1.4. Aggiornamenti ed adeguamenti dei Contributi Concessori

La legge 24 Dicembre 1993 nr.537 – Interventi correttivi di finanza pubblica - pubblicata nel Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale nr. 303 del 28 Dicembre 1993, dispone :

(Omissis).....

Art. 7 - Aggiornamenti ed adeguamenti dei Contributi Concessori - Gli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art.5 della Legge 28 gennaio 1977 nr.10, sono aggiornati almeno ogni quinquennio dai Comuni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontrati e prevedibili costi delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e generale .

2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE E CRITERI APPLICATIVI .

L'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380 prescrive che il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato oltre che all'incidenza delle spese di urbanizzazione, anche al costo di costruzione.

Tale quota si applica solamente nei confronti degli edifici a carattere residenziale, turistico, commerciale e direzionale, con esclusione quindi degli edifici, o parti di essi, a carattere industriale, artigianale ed agricolo ;

Ai fini della determinazione dell'aliquota per il calcolo del contributo commisurato al costo di Costruzione di nuovi edifici residenziali o interventi su edifici preesistenti, è recepita la Tabella A4 allegata alla L.R. 61/85 (art.83 e art.111 della L.R. 61/85 e art.6 Legge 10/77) di seguito riportata :

TABELLA A- 4. (Legge 28/01/1977 nr.10 – Art. 6)

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE / RESIDENZA

Caratteristiche dell'edificio (1)	%	Tipologia Dell'edificio	%	Z.T.O.	%
LUSSO	2	A BLOCCO (con più di due alloggi)	0,5	A-B	0,5
MEDIE	1	A SCHIERA (con più di due alloggi)	0,5	C	1
ECONOMICHE	0,5	FINO A DUE ALLOGGI	1	ALTRE ZONE (2)	2

(1) Ai fini dell'applicazione della presente Tabella 4 , e con riferimento all'art.8 del D.M. LL.PP. 10/05/1977 concernente la determinazione del Costo di Costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di :

- lusso quelli compresi nelle classi IX , X , XI ;
- tipo medio quelli compresi nelle classi V , VI , VII , VIII (e non compresi nelle categorie dell'art.9, lettera f) della Legge nr. 10/77 ;
- tipo economico quelli compresi nelle classi I , II , III , IV ;

(2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici nelle Zone Artigianali o Industriali (alloggio del custode o del proprietario); per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla Zona territoriale Omogenea "C" . Questo ultimo anche agli effetti dell'applicazione degli Oneri di Urbanizzazione .

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE / EDIFICI COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICI STABILITI DAL CONSIGLIO COMUNALE

TURISMO		
Z.T.O.	%	Quota massima %
TUTTE	10	10

COMMERCIO		
Z.T.O.	%	Quota massima %
TUTTE	10	10

DIREZIONALE		
Z.T.O.	%	Quota massima %
TUTTE	10	10

2.1 Modalità applicative

a) per la determinazione del costo di costruzione relativo a nuovi edifici destinati ad attività turistiche, direzionali e commerciali :

- sarà calcolato il costo senza distinzione di parti interrato o fuori terra;
- il richiedente il Permesso dovrà presentare computo analitico delle opere, sottoscritto dal Progettista; su tale base verrà calcolato il contributo dovuto;
- a lavori ultimati il concessionario presenterà la documentazione del computo dei lavori a consuntivo e su tale importo verrà calcolato il contributo definitivo dovuto ; i costi unitari esposti verranno confrontati con quelli indicati dalla Camera di Commercio per opere analoghe ;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, o di costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche il costo di costruzione, calcolato sulla base del Computo analitico delle opere, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 o del secondo comma dell'art.10 della Legge 28/01/1977 nr.10 , non può superare quello stabilito annualmente con Decreto Ministero dei LL.PP. , ai sensi del 1° comma dell'art.6 della Legge 10/77 ;

c) nel caso di cambio di destinazione d'uso con opere il contributo sul costo di costruzione è dovuto in misura pari alla differenza tra le aliquote previste per i diversi usi, moltiplicata per il costo di costruzione tabellare ; nel caso di ristrutturazione è inoltre dovuto il contributo previsto al precedente punto **b)** ;

d) nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere su edifici esistenti intervenuta dopo il 29.01.1977 (data di pubblicazione sulla G.U. nr.27 della Legge 10/1977), il contributo sul costo di costruzione è dovuto :

- per attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e prestazioni di servizi e per le Zone Agricole per le quali venga modificata detta destinazione d'uso, nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione , determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione .
- per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali , per le quali il Consiglio Comunale ha stabilito il pagamento di una quota del costo di costruzione non superiore al 10% in relazione ai diversi tipi di attività, nella misura corrispondente alla differenza fra detto limite massimo e la quota relativa alla precedente destinazione.

e) nel caso di utilizzo della Denuncia di Inizio Attività (art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380) , l'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Permesso di Costruire ed in particolare alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione.

2.2 Esenzione del Contributo sul Costo di Costruzione

Il Contributo Concessorio non è dovuto nei seguenti casi :

a) per le opere 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'art.12 della Legge 153/75, entro i limiti di cui al 2° e 3° comma dell'art. 88 L.R. 61/85 ;

b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, e a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, fermo restando che per la manutenzione ordinaria il permesso non è richiesto ;

d) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; nel caso in cui il limite del 20% venga superato, l'esonero è comunque dovuto fino a tale limite ;

e) per modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igienico - sanitarie o statiche delle abitazioni, nonché per realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative .

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (sedi di Associazioni senza fini di lucro, O.N.L.U.S. e simili) nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di S.U.A. ;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

h) per gli interventi di ristrutturazione di edifici industriali o artigianali esistenti che non comportino modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, fatta salva comunque la corresponsione della quota di contributo dovuto per la Sistemazione ambientale di cui al capoverso 22 i) precedente ;

i) le opere che non provocano alcun carico urbanistico quali recinzioni, semplici demolizioni, insegne, tabelle pubblicitarie, loculi e tombe, passi carrai e simili ;

j) nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, fermo restando quanto disposto dall'ultimo comma dell'art.10 della Legge 10/77 ;

k) nel caso in cui Il Concessionario costruisca per realizzare, anche mediante interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la propria prima abitazione con caratteristiche e modalità analoghe ad interventi da eseguirsi da parte degli A.T.E.R. , purché si impegni con il Comune, tramite Atto unilaterale d'obbligo, a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 (sette) anni dal rilascio del Certificato di Abitabilità .

I) nel caso in cui Il Concessionario si impegni, a mezzo di Convenzione con il Comune, di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art.8 della medesima Legge, secondo uno schema predisposto dalla Regione ; il rilascio della Concessione Edilizia è in tal caso subordinato alla stipula della convenzione secondo lo schema approvato dalla Legge Regionale nr.61/85 modificata con la L.R. 09/09/1999 nr.42 .

In caso di mancata utilizzazione del Permesso di Costruire, il contributo versato è devoluto ad altra concessione o restituito, previa richiesta, con Determinazione del Dirigente .

Il mancato versamento delle singole rate del Contributo di costruzione entro il termine fissato, comporta il pagamento delle sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380 .

2.3 Modalità di corresponsione

La quota del Contributo del Costo di Costruzione è determinata all'atto del rilascio della Permesso di Costruire ed è corrisposta in tre rate :

- la prima rata, pari al 40% dell'importo complessivo, va corrisposta entro 30 gg. dall'inizio dei lavori;
- la seconda rata, pari a 30% dell'importo complessivo, va corrisposta all'ultimazione dei lavori;
- la terza rata, pari a 30% dell'importo complessivo, va corrisposta entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;

2.4 Aggiornamenti e adeguamenti del Costo di Costruzione

Il Costo di Costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 nr. 380 per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle Regioni stesse a norma della lettera g) del 1° comma dell'art.4 della Legge 5 agosto 1978, nr.457 .

Con gli stessi provvedimenti di cui al capoverso precedente, le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al 50% .

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo capoverso , 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) .

Pertanto, sulla base della variazione dei Costi di Costruzione, i nuovi valori da applicarsi al Costo di Costruzione, risulta dalla tabella **allegata sub "B"** al presente documento .

3- MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD NEL CENTRO STORICO

Il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto nr. 1151 e 1152 del 18/04/2003 e 2179 e 2180 del 16.07.2004, pubblicate sul B.U.R. nr. 47 del 13.05.2003 e nr. 79 del 10.08.2004, ha definito con maggiore dettaglio le Zone Territoriali Omogenee e definito nuove norme per il reperimento degli standard nel Centro Storico e nelle restanti aree del territorio comunale.

In alcune aree infatti il reperimento degli standard risulta assai difficoltoso se non addirittura (nel caso del Centro Storico) impossibile rendendo di fatto non attuabili le previsioni di PRG.

3.1 Modalità applicative

La corresponsione di dette somme avverrà con le seguenti modalità :

- **3.1.1** le somme per la monetizzazione dovranno essere versate all'atto del ritiro del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi;
- **3.1.2** gli oneri tabellari delle urbanizzazioni primarie e secondarie eventualmente dovuti dovranno essere comunque versati;

La superficie convenzionale da computare per la monetizzazione è pari a mq. 17,50 per posto auto comprensiva delle aree di manovra;

3.2 Aggiornamento importo monetizzazione

Il Consiglio Comunale ha inoltre stabilito che l'importo della monetizzazione degli standard e dei parcheggi nelle altre zone del territorio venga aggiornato contestualmente e in analogia con i criteri ed i tempi previsti per l'aggiornamento del Costo di Costruzione, come previsto al punto 2.4 precedente e che recita :

- 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).

Pertanto sulla base di detti scostamenti i nuovi valori da applicarsi all'importo della monetizzazione dei parcheggi per gli interventi ricadenti nelle rispettive Zone, risulta dalla tabella **allegata sub "B"** al presente documento.