



COMUNE DI ROSÀ  
PROVINCIA DI VICENZA

**CONSIGLIO COMUNALE**

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE  
N. 10 DEL 14/03/2022

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E RELATIVE DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITA' DI APPLICAZIONE.**

L'anno **duemilaventidue**, addì **quattordici** del mese di **Marzo** alle ore **20:30**, nella sede municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. **Bizzotto Giandomenico** nella sua qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**, assiste l'infrascritto **SEGRETARIO GENERALE Dott. Orso Paolo**.

Sono intervenuti i Signori Consiglieri:

	Pres	Ass.		Pres.	Ass.
BORDIGNON PAOLO	X		MARCHIORELLO ANTONIO	X	
BIZZOTTO SIMONE	X		POGGIANA MODESTO	X	
FRIGHETTO MAURO		X	BIZZOTTO GIANDOMENICO	X	
GRANDOTTO CHIARA	X		NICHELE FLAVIO	X	
FAGGION SILVIA		X	MENON ALESSANDRA FRANCESCA	X	
MEZZALIRA ELENA	X		PIOTTO ALFIO		X
PIOTTO GABRIELE	X		VANIN GIULIA		X
VIVIAN FABIO	X		STRAGLIOTTO PAOLO	X	
BONATO ANDREA	X				

Così presenti n. 13 su **17 Consiglieri** assegnati e in carica.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

Designati a scrutatori della votazione i Signori Consiglieri: PIOTTO GABRIELE, MARCHIORELLO ANTONIO, STRAGLIOTTO PAOLO



COMUNE DI ROSÀ  
PROVINCIA DI VICENZA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Settore Area III<sup>^</sup> - Urbanistica, Edilizia Privata ed Informatica - Servizio Area III<sup>^</sup> - Urbanistica, Edilizia Privata ed Informatica

**Bozza n° 12**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E RELATIVE DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ DI APPLICAZIONE.**

**Richiamate:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.02.1986 avente per oggetto "Adeguamento delle prescrizioni della L.R. 27.06.1985 n. 61 per il rilascio delle concessioni urbanistiche ed edilizie e la determinazione degli oneri ad esse relative";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 21.04.1994 avente per oggetto "Riformulazione della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione collegata alla zonizzazione di PRG";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 378 del 16.06.1994 avente per oggetto "aggiornamento de contributi su concessioni edilizie ex art. 7 legge 24.12.1993, n. 537";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 407 del 30.06.1994 avente per oggetto "Riformulazione della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione collegata alla zonizzazione di PRG - Aree C/1.7 e C/1.8";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.03.1996 avente per oggetto "Oneri di urbanizzazione e contributi accessori di cui agli artt. 5 e 6 della L.28.01.1977, n.10. Modifica ed integrazione delle D.C.C. n. 40 del 28/02.1996 come successivamente modificata";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 16.06.1998 avente per oggetto "interpretazione del punto 4) della deliberazione consiliare n. 33 del 01.03.1996 - atto di indirizzo";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 01.03.2004 avente per oggetto "determinazione del contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e costo di costruzione. Adeguamento";

**Viste** le disposizioni regionali contenute nel provvedimento del Consiglio Regionale n. 385 del 28 maggio 1992, pubblicato nel B.U.R. n. 75 in data 14 luglio 1992;

**Dato atto che:**

- le attuali tariffe degli oneri di urbanizzazione sono state determinate sulla base delle tariffe unitarie e delle aliquote stabilite dalla L.R. 61/85, aggiornate, con un incremento del 50%, a seguito del D.P.C.R. del 28.05.1992, n. 385, e con l'incremento Istat con indice di riferimento "dicembre 2002" con la sopraccitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 01.03.2004;
- l'aggiornamento del costo base di costruzione è stato determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 01.03.2004, con indice di riferimento Istat "dicembre 2002";



- l'art. 2 della L.R. 16.03.2015, n. 4, ha sostituito la tabella A4 allegata alla L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni, in attuazione a quanto stabilito dal comma 9 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 e definiti i parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza;

- l'art. 16 del DPR 380/2001 - *Contributo per il rilascio del permesso di costruire*, al comma 3 dispone che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo edilizio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione

- a seguito dell'introduzione della nuova categoria funzionale "sala da gioco e attività assimilate" da parte della legge regionale 10 settembre, n. 38, è necessario precisare le relative aliquote degli oneri di urbanizzazione e le modalità di applicazione del contributo di costruzione;

- l'art. 7 della legge 24.12.1993 n. 537 e l'art. 16, del DPR 380/2001 prevedono che i Comuni sono tenuti ad adeguare:

- annualmente il costo di costruzione in ragione della variazione dei costi di costruzione, applicando gli incrementi ISTAT dei costi di costruzione delle residenze, in caso di inerzia delle Regioni;

- ogni quinquennio gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere stesse;

#### **Rilevato che;**

- l'art. 84 della L.R. 61/85, consente ai comuni di modificare in aumento la quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione rispetto ai valori calcolati in base all'art. 82, della medesima legge, al fine di adeguare l'importo dei contributi a specifiche situazioni locali, individuate in rapporto ai criteri di cui all'art. 16, comma 6) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

- già nel 2011 era stato approfondito il problema con una verifica dei costi sulla base della realizzazione delle opere di alcuni piani urbanistici,

- tale verifica relativa delle opere di urbanizzazione è stata reiterata nel corso 2020, ritenendo congrui i valori tabellari in uso.

-a seguito dell'introduzione della nuova categoria funzionale "sala da gioco e attività assimilate" da parte della Legge Regionale 10.09.2019, n. 38, è necessario precisare le modalità di applicazione del contributo di costruzione;

#### **Considerato che:**

- le modalità di conferimento del contributo sul costo di costruzione possono essere stabilite dal Comune e che, in questo periodo di difficoltà economica, pervengono numerose richieste per poter rateizzare il contributo sul costo di costruzione con le medesime modalità degli oneri di urbanizzazione prevedendo il versamento dello stesso in quattro rate anziché il versamento di metà importo all'inizio dei lavori e il saldo prima dell'agibilità;

#### **Ritenuto pertanto necessario e opportuno:**

-prevedere la possibilità di rateizzare l'intero contributo di costruzione dovuto (compresi gli importi dovuti per monetizzazione standard urbanistici e contributo straordinario) in quattro rate semestrali di eguale importo qualora l'importo del contributo di costruzione derivante dalla somma del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione/sistemazione ambientale, superi il valore di Euro 2.000,00.

La prima rata dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire oppure entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) mentre le rate successive saranno calcolate con scadenza semestrale ed applicazione degli interessi legali e con le modalità stabilite **dall'allegato sub A);**

-individuare gli oneri di urbanizzazione della destinazione d'uso funzionale "sala da gioco e attività assimilate", con le aliquote della destinazione d'uso commerciale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 01.03.2004 e qui confermate;

-procedere autonomamente, in assenza di ulteriori determinazioni della Regione Veneto, all'aggiornamento del costo base per la determinazione del contributo sul costo di costruzione con cadenza annuale, in base agli ultimi dati ISTAT disponibili e relativi al costo di costruzione dei fabbricati residenziali;

- stabilire che il costo di costruzione di cui al comma 9, art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 deve essere adeguato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat a partire dal 30/06/1990 (data ultimo aggiornamento regionale) e fino al 30/11/2021, (data ultimo aggiornamento disponibile) da applicarsi fino all'entrata in vigore delle determinazioni regionali e, in mancanza di queste, dei successivi aggiornamenti ISTAT;

Per dare attuazione a quanto sopra è stato predisposto anche l'aggiornamento delle disposizioni relative alle modalità di applicazione del contributo di costruzione, da ultimo aggiornate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 01.03.2004;

Il testo aggiornato denominato "Disposizioni relative alle modalità di applicazione del contributo di costruzione" è allegato alla presente deliberazione sub A);

**Riscontrata** pertanto la necessità

- di provvedere a nuova deliberazione per precisare alcune modalità applicative delle tariffe concessorie;

- aggiornare il contributo sul costo di costruzione adeguandolo all'indice Istat a partire dal 30/06/1990 (data ultimo aggiornamento regionale) e fino al 30/11/2021, (data ultimo aggiornamento disponibile) da applicarsi fino all'entrata in vigore delle determinazioni regionali, o dei successivi aggiornamenti ISTAT;

**Dato atto** che la proposta di deliberazione è stata presentata alla Commissione Consiliare Permanente 2^Urbanistica - Lavori Pubblici nella seduta del 10/03/2022;

## **PROPONE**

- di precisare che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche se qui non riportate;

- di confermare le attuali tariffe riportate nelle tabelle allegate alla D.C.C.n. 21 del 01/03/2004, per le ragioni specificate in premessa, e relative al conteggio delle somme dovute quale contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- di aggiornare il costo di costruzione di cui al comma 9, art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, adeguato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat a partire dal 30/06/1990 (data ultimo aggiornamento regionale) e fino al 30/11/2021, (data ultimo aggiornamento disponibile) da applicarsi fino all'entrata in vigore delle determinazioni regionali o dei successivi adeguamenti ISTAT;

- di stabilire che il **costo di costruzione base** aggiornato come sopra specificato è pari a **€ 269,52mq.**

- di approvare la possibilità di rateizzare l'intero contributo di costruzione dovuto e gli importi dovuti per monetizzazione standard urbanistici e contributo straordinario, in quattro rate semestrali di eguale importo qualora l'importo del contributo di costruzione derivante dalla somma del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione, superi il valore di Euro 2.000,00. La prima rata dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire oppure entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) mentre le rate successive saranno calcolate secondo la procedura stabilita dalle disposizioni relative alle modalità di applicazione del contributo di costruzione;

- di individuare gli oneri di urbanizzazione della destinazione d'uso funzionale "sala da gioco e attività assimilate", con le aliquote della destinazione d'uso commerciale;



- di approvare, per le motivazioni di cui alle premesse, l'aggiornamento delle "Disposizioni relative alle modalità di applicazione del contributo di costruzione", documento allegato al sub A) alla presente deliberazione;

- di precisare che le nuove disposizioni di cui alla presente delibera verranno applicate alle istanze presentate dal 30° giorno dalla pubblicazione in albo pretorio on line della presente deliberazione.

**Allegato sub. A) alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. del  
Disposizioni relative alle modalità di applicazione del contributo di costruzione**

In merito all'applicazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, si stabilisce quanto segue:

**A) NORMATIVA GENERALE**

1) Si richiamano e si recepiscono le esenzioni previste dall'art. 17, terzo comma, del D.P.R. 380/2001. Per dimostrare le caratteristiche richieste dalla lett. a) del comma citato, è necessaria l'attestazione fornita dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) nel rispetto delle normative di settore vigenti.

2) Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale, sono considerati funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale se sono diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso un alloggio con un volume residenziale fino ad un massimo di 600 mc. e, quando si tratti di un nucleo familiare superiore a sei unità, un volume residenziale fino ad un massimo di 100 mc per componente come previsto dall'art. 88 della legge regionale 61 del 27/06/1985 e con le modalità di cui all'art. 44 della Lr n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

3) Annessi rustici.

Gli annessi rustici sono soggetti al pagamento del contributo secondo le ipotesi che risultano dalla tabella A/2 della Legge Regionale n. 61 del 1985, anche se stabilmente incorporati nella costruzione con principale destinazione d'uso di tipo residenziale.

4) Edifici Unifamiliari - definizione.

Ai fini dell'art. 17, terzo comma, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 76, punto 1 lett, d), della L.R. 61/85, si considera unifamiliare l'edificio che sia tale da poter accogliere un solo nucleo familiare e che, comunque, abbia un volume destinato a residenza non superiore a 600 mc. calcolati con le stesse modalità previste per il conteggio del contributo di costruzione.

Si precisa che i volumi e le superfici da considerare come base di calcolo per la quantificazione della quota esente pari al 20% dell'esistente, sono quelli riferiti alla superficie utile abitabile con esclusione delle superfici per servizi ed accessori così come definite dal D.M.LL.PP. 10 maggio 1977 n. 801.

Sono considerate unifamiliari anche le case a schiera o quelle che hanno solamente muri verticali portanti in comune, fatto salvo il limite di cubatura di cui sopra.

L'esenzione di cui al citato art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 06.06.2001, è applicabile una sola volta per ciascun immobile, ma può essere usufruito anche in più interventi successivi.

Se ampliamento supera il limite del 20%, l'esonero è comunque dovuto fino a tale limite.

L'esonero non è dovuto nei seguenti casi:

- a) se l'edificio perde la caratteristica di unifamiliare per il ricavo di più alloggi, in seguito agli interventi di progetto;
- b) se l'intervento comporta destinazioni d'uso nuove, anche parziali, rispetto a quella residenziale.

5) Ristrutturazione edilizia di edifici industriali - artigianali.

Gli interventi di ristrutturazione di edifici industriali-artigianali, qualora realizzati con l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, per la parte in cui si mantengono le superfici, le destinazioni d'uso e il sedime, non sono soggetti a contributo di costruzione.

6) L'alloggio del custode o del proprietario



L'alloggio del custode o del proprietario annesso all'edificio per attività industriali o artigianali e gli eventuali alloggi che, in base alla norma dello strumento urbanistico possono essere edificati in zona industriale o artigianale, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione da versare sono calcolati in base ai parametri della zona territoriale omogenea di tipo C con Indice fondiario compreso tra 1 e 3 mc/mq.

7) Per interventi di ristrutturazione di unità residenziali il contributo di costruzione è ridotto in misura del (20 per cento minimo da DPR) rispetto a quello previsto per gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le riduzioni/esenzioni previste dalle norme vigenti. Per il calcolo del contributo sarà considerata la parte di edificio oggetto di intervento.

#### 8) Varianti in corso d'opera.

In caso di varianti in corso d'opera di permessi di costruire che comportino aumento di volume e/o di superficie utile di calpestio sarà dovuto il contributo relativo alla sola parte modificata e/o ampliata sulla base delle tabelle vigenti.

Nel caso in cui la variante richiesta in corso d'opera, riferita a permessi di costruire di fabbricati con destinazione residenziale, comporti una modifica anche della classe dell'edificio rispetto al permesso già rilasciato, dovrà essere rideterminato il contributo sul costo di costruzione in base alla nuova classificazione anche per i permessi già rilasciati, ponendo in detrazione quanto già versato per il rilascio degli stessi.

9) In caso di interventi su edifici esistenti con contemporaneo ampliamento, sarà considerato e conteggiato come *nuovo edificio* solo la parte ampliata.

10) La trasformazione da vani accessori (Snr) a vani utili (Su) comporta il versamento del contributo di costruzione per un importo pari alla differenza fra Su e Snr.

11) I vani accessori aventi caratteristiche per essere abitabili (superficie netta, altezza, aerazione, illuminazione) sono soggetti al contributo di costruzione come vani utili.

#### 12) Pertinenze.

Si considerano pertinenze i manufatti che hanno la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, che non siano suscettibili di produrre un reddito proprio e che abbiano dimensione modesta rispetto all'immobile principale, al cui servizio sono destinate in conformità di quanto definito dall'art. 2 dal R.E.C.

Nel caso di realizzazione/modifica di accessori residenziali nelle zone con destinazione "V.P." (Verde Privato), la determinazione degli oneri, se dovuti, avverrà con riferimento alla tabella della zona (ZTO) su cui ricade il fabbricato principale.

#### 13) Vani sottotetto.

I vani sottotetto, che non abbiano l'altezza netta media ponderale superiore a m 1,80 e non siano accessibili, non costituendo volume urbanistico, sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione. I vani sottotetto con altezza netta media ponderale uguale o superiore a m. 2,40, ancorché vani accessori (corridoi, bagni, ripostigli, ecc), si conteggiano come vani utili.

I vani sottotetto con altezza netta media ponderale inferiore a m. 2,40 si conteggiano come vani accessori (al 60%) se accessibili/praticabili, mentre non si conteggiano se non sono accessibili.

Nei casi di recupero dei sottotetti esistenti, da attuarsi con le modalità di cui alla L.R. 23.12.2019, n. 51, e dell'art. 38, punto 35 e seguenti del R.E.C., gli oneri vanno calcolati come differenza fra il nuovo uso e il precedente e, per i sottotetti non accessibili prima dell'intervento di recupero, gli oneri sono corrisposti per intero.

#### 14) Aggetti.

Ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale non vengono computati gli aggetti con profondità fino a m 1,50. Se la profondità supera i m 1,50 gli aggetti vengono computati per intero.

#### 15) Interventi in Zona "F".

La realizzazione di interventi edilizi nelle zone F di PI è soggetta al pagamento del contributo di costruzione in ragione della specifica destinazione d'uso dell'unità immobiliare, salvo i casi di esenzione previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001. Per il conteggio degli oneri di urbanizzazione

tabellari si farà riferimento ai parametri riferiti alla z.t.o. limitrofa all'intervento, salvo quanto diversamente previsto dalla specifica norma del PI o dalla deliberazione del Consiglio Comunale per le varianti urbanistiche al PI connesse alla valorizzazione del patrimonio comunale.

#### 16) Cambio di destinazioni d'uso:

a) Si ha cambio di destinazione d'uso non rilevante (da commerciale a direzionale e viceversa; da industriale ad artigianale e viceversa) con o senza opere, salve specifiche previsioni di legge, quando il contributo deve essere determinato applicando una tabella diversa rispetto a quella relativa alla precedente destinazione del fabbricato. Per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di loro parti, salve le speciali ipotesi previste all'art.19, terzo comma, del DPR 380/2001, dovrà essere corrisposto l'importo risultante dalla differenza tra gli oneri relativi alla nuova destinazione e quelli in vigore per la destinazione autorizzata in essere, mentre è escluso qualsiasi rimborso. Qualora sia prevista l'esecuzione di opere sarà dovuto anche il contributo di costruzione in relazione alla tipologia di intervento e di destinazione d'uso previsti.

b) Si ha cambio d'uso urbanisticamente rilevante quando vi sia ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella *originariamente approvata*, con il passaggio ad una categoria funzionale diversa tra quelle di seguito indicate anche con effetti incidenti sul carico urbanistico:

- agricola,
- commerciale e direzionale,
- produttiva (industriale e artigianale),
- residenziale,
- turistico - ricettiva
- sala gioco e tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco (categoria funzionale prevista da ultimo dall'art. 7 della LR 38/2019)

Il cambio d'uso urbanisticamente rilevante comporta il pagamento dell'importo risultante dalla differenza tra gli oneri relativi alla nuova destinazione e quelli in vigore per la destinazione autorizzata in essere, mentre è escluso qualsiasi rimborso. Qualora sia prevista l'esecuzione di opere, sarà dovuto anche il contributo di costruzione in relazione alla tipologia di intervento e di destinazione d'uso previsti.

c) L'attività di logistica è riconducibile alla destinazione commerciale.

d) L'attività di sala da gioco e le tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco sono riconducibili alla destinazione commerciale e sono assoggettati al pagamento del relativo contributo di costruzione senza l'applicazione delle riduzioni di cui ai successivi punti. Per il cambio d'uso, con o senza opere, da qualsiasi destinazione d'uso a quella di sala da gioco e attività assimilate, è dovuto il contributo di costruzione ex novo.

Le attività di servizio svolte nella forma dell'artigianato di cui agli artt. 24, comma 1 lettera n) e 33 comma 2, lettera a) delle N.T.O rientrano nella destinazione d'uso artigianale ma, possono essere svolte anche in unità immobiliari a destinazione commerciale o direzionale senza comportare cambio di destinazione d'uso se previsto dalle N.T.O.

#### 17) Interventi di completamento.

Nelle ipotesi in cui l'intervento edilizio già assentito non venga ultimato nei termini di legge e venga, pertanto, richiesto un nuovo titolo per il completamento delle opere, ai sensi dell'art. 15, comma 3, del D.P.R. n. 380/01, si individuano e precisano di seguito le fattispecie in cui è necessario procedere al ricalcolo del contributo:

a) Se la parte di intervento non eseguita comporta la realizzazione di volumi (residenziali o turistici) o di superfici utili (attività commerciali, direzionali e produttive), si deve ricalcolare l'intero contributo (oneri e costo), tenendo conto che:

- per la porzione non realizzata per gli oneri va calcolata l'eventuale differenza tabellare intervenuta tra la data di rilascio del permesso originario e la data di rilascio del nuovo titolo. Va pertanto corrisposta la sola differenza.

- l'importo sul costo di costruzione sarà invece calcolato sull'effettivo costo delle opere che rimangono da eseguire (su preventivo di spesa). L'importo dovuto sarà determinato applicando sul preventivo di spesa la percentuale data dalla differenza tra quella già applicata in sede di



rilascio del titolo edificatorio e la percentuale risultante dall'applicazione di quanto stabilito dalla L.R.V. n. 4/2015.

b) Se la parte di intervento non eseguita NON comporta la realizzazione di volumi (residenziali o turistici) o di superfici utili (attività commerciali, direzionali e produttive), si deve ricalcolare soltanto il costo (qualora dovuto), con le modalità espresse al punto precedente.

#### 18) Modalità di versamento del contributo di costruzione, monetizzazione di standard urbanistici e contributi straordinari.

Il versamento del contributo dovrà essere corrisposto dal titolare della pratica edilizia scegliendo tra le seguenti opzioni:

a) in unica soluzione per il rilascio del permesso di costruire o entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA);

b) ove la quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sia determinato in misura non superiore a 2.000,00 Euro, deve avvenire in un'unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA).

d) Rateizzazione. Qualora l'importo del contributo di costruzione derivante dalla somma del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione, superi il valore di Euro 2.000,00, l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto in quattro rate uguali. La prima rata dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire oppure entro trenta giorni dalla richiesta di pagamento in caso di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) mentre le rate successive avranno scadenza semestrale.

La rateizzazione di cui sopra dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale ai sensi dell'art. 1282, comma 1, Codice Civile.

f) Nel caso di rateizzazione, nel provvedimento/comunicazione che la concede, devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna.

g) Nel caso di rateizzazione, il pagamento del contributo deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

h) L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione e comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale come sopra definito.

i) Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

j) L'eventuale trasferimento del titolo edilizio ad altri soggetti è subordinato alla assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale. In assenza di tale subentro, sarà considerata valida ed operante l'originaria garanzia a copertura degli importi ancora da introitare.

k) Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione dovuto per l'intervento, è soggetto alle sanzioni disciplinate dagli articoli 42 e 43 del DPR 380/2001.

Le medesime modalità relative alla rateizzazione del contributo di costruzione si applicano per la monetizzazione degli standard urbanistici, ove consentito, e per il versamento del contributo straordinario, fatta salva diversa disposizione stabilita da convenzione urbanistica o da atto unilaterale d'obbligo.

Ai sensi dell'Art. 18 del R.E.C., è facoltà della Giunta comunale, a seguito di motivate esigenze, autorizzare modalità e tempistiche diverse.

#### 19) Trasferimento di proprietà e versamento del contributo di costruzione, monetizzazione di standard urbanistici e contributi straordinari.

Ai sensi dell'art. 11, comma 2 del Dpr 380/2001, il permesso di costruire (o altro titolo edilizio es. SCIA, ecc.) è trasferibile insieme all'immobile ai successori o aventi causa.

La voltura non comporta la corresponsione di ulteriori contributi in quanto l'importo dovuto, salvo varianti e particolari agevolazioni facenti capo a situazioni personali del richiedente, rimane quello stabilito al momento del rilascio del titolo.

L'obbligo di pagamento degli oneri concessori o dell'eventuale parte residua degli stessi è legato all'effettiva attività edificatoria:



a) Nel caso sia stato comunicato l'inizio dei lavori, obbligati alla corresponsione degli oneri sopra indicati sono sia il precedente intestatario che il successivo proprietario, rimanendo del tutto irrilevante nei confronti dell'Amministrazione la regolamentazione dei rapporti, rimessa all'autonomia privata.

b) Nel caso non sia stato comunicato l'inizio dei lavori, il nuovo intestatario rimane l'unico obbligato all'adempimento delle obbligazioni pecuniarie legate alla realizzazione dell'intervento così come indicate nel titolo abilitativo.

L'importo corrisposto senza la successiva utilizzazione dell'area o immobile, potrà essere rimborsato su richiesta dell'interessato o ricalcolato, esclusa ogni rivalutazione o calcolo di interessi, in occasione del rilascio di nuovo titolo edilizio anche su area o immobile diversi.

#### 20) Opere non soggette al contributo di costruzione.

Si intendono non soggette al contributo di costruzione le opere per le quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo, e/o che comunque non determinano alcun carico urbanistico come, in via puramente indicativa, semplici demolizioni, loculi e tombe cimiteriali, targhe, insegne e simili, recinzioni.

Non sono soggetti inoltre al contributo di costruzione i portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico che, pur rimanendo di proprietà privata, devono essere regolamentati da specifico atto.

### **B) CONTRIBUTO RAPPORATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1) Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti il rilascio del permesso di costruire per nuovi edifici: residenziali, destinati ad attività produttive (industriali, artigianali ed agricole), commerciali, direzionali e turistici, si applicano le tabelle A1, A2, A3, allegate alla legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61 ed aggiornate in conformità a quanto previsto dal P.C.R. n. 385 del 28 maggio 1992, con riferimento alle caratteristiche demografiche proprie del Comune di Rosà. In particolare: capacità insediativi teorica di 3081 abitanti al 28/02/1986 con andamento demografico dal 1973 al 1983 in aumento e con caratteristiche geografiche di pianura (pendenza inferiore al 5%, con popolazione residente al 31/12/2020 di n. 14.695

Si applica inoltre

1. In relazione all'art. 84 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61, considerate:

- la particolare situazione urbanistica,
  - la ubicazione del territorio comunale,
  - la specifica tipologia edilizia,
  - il contributo risultante dalle tabelle di cui al precedente punto 1,
- viene apportata la diminuzione del 10% per gli interventi edificatori effettuati:
- dall'A.T.E.R. (ex I.A.C.P.) e dalle cooperative a proprietà indivisa;
  - nei piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP),
  - nei piani realizzati su aree di proprietà comunale;
  - nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - quando il concessionario si obblighi con il comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo, di cui all'art. 18 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e della L.R. 09.09.1999, n. 42, recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 165 del 22.11.1999;

2) Gli interventi di modifica e/o di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazioni industriali e artigianali, sono soggetti al contributo di urbanizzazione solo se comportano modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio, e solo per la parte modificata o ampliata. Nel caso di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, per la parte in cui si mantengono le superfici, le destinazioni d'uso e il sedime, non sono soggetti a oneri di urbanizzazione.

3) Per gli edifici artigianali ed industriali, saranno applicati altresì contributi specifici previsti dall'art. 19, 1° comma, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nella misura del 10% del contributo

dovuto, salvo eventuale conguaglio a seguito di apposita quantificazione da parte del Consiglio Comunale.

4) Per il calcolo degli oneri, valgono le seguenti disposizioni:

a) Per gli interventi di edilizia residenziale o destinata ad attività turistiche, il volume è ottenuto moltiplicando la superficie utile abitabile e la superficie non residenziale ragguagliata come specificato nell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per le rispettive altezze lorde: altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm. 30.

b) per gli interventi relativi alle attività con destinazioni d'uso industriale, artigianale, commerciale, direzionale, si considerano nel computo delle superfici di calpestio anche quelle dei piani interrati aventi la stessa destinazione. Le superfici relative a tettoie, porticati, terrazze praticabili, aggetti oltre il m. 1,50 saranno conteggiate al 60% (superfici accessorie).

b) Nell'ipotesi di diretta esecuzione di opere di urbanizzazione da parte della ditta intestataria del permesso di costruire di cui all'art. 16, commi 2 e 3, del D.P.R. 380/2001, sarà dovuta una cauzione pari al 100% del valore delle opere da eseguire direttamente. Tale cauzione potrà essere prestata anche con polizza fideiussoria e sarà svincolata solo dopo il positivo collaudo integrale delle opere. In caso di inadempimento totale o parziale da parte del titolare del permesso di costruire, gli interventi necessari potranno essere eseguiti direttamente dal Comune con addebito dei relativi costi al titolare del permesso di costruire. Potrà essere consentita la diretta esecuzione solo per opere che si inseriscono in modo funzionale o autosufficiente nel complesso delle strutture di urbanizzazione già esistenti, previo benessere dell'Amministrazione comunale. Il titolare del permesso di costruire dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di diretta esecuzione e sottostare alle prescrizioni impartite dal Comune.

c) Nuclei rurali "E/4".

Nei nuclei rurali individuati con la z.t.o. E/4, si applicano le aliquote delle z.t.o. E, con esclusione dei lotti liberi edificabili appositamente individuati all'interno della citata z.t.o. E/4 per i quali devono essere applicate le aliquote delle z.t.o. residenziali.

d) Sale da gioco.

Per l'attività di sala da gioco e le tipologie degli esercizi da considerarsi assimilati alle sale da gioco, si applicano le aliquote stabilite per la destinazione commerciale alle quali non si applica alcuna riduzione.

e) Densità edilizia.

Per l'applicazione delle tariffe relative alla densità edilizia (mc. /mq.), l'indice territoriale (o fondiario) della zona andrà moltiplicato per il coefficiente "3", ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.

### **C) CONTRIBUTO RAPPORTATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1) Ai fini della determinazione della aliquota per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione di nuovi edifici residenziali o per interventi su analoghi edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 7 - ultimo comma - della L. 24/12/1993 n. 537, sarà applicata la percentuale calcolata in base alla legge regionale vigente (vedi l'art. 2 della [legge regionale 16 marzo 2015, n. 4](#) che sostituisce la Tabella A4 concernente i parametri per la determinazione delle quote del costo di costruzione relativo alla residenza) fino alla modifica delle determinazioni regionali (art. 83 ultimo comma della L.R. 61/85).

2) L'aliquota da applicare sul costo di costruzione per nuovi edifici e per interventi su analoghi edifici preesistenti, fino all'approvazione delle determinazioni regionali (art. 83 della L.R. 61/85), con destinazione d'uso:

- commerciale,
- direzionale,
- sale da gioco e tipologie di esercizi da considerarsi assimilate alle sale da gioco,
- turistico-ricettiva



è pari al 5%

3) Per la determinazione del costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti e per nuovi edifici destinati ad attività turistiche, direzionali, commerciali, sala da gioco e tipologie di esercizi da considerarsi assimilate alle sale da gioco nei casi non rientranti nell'art. 9 D.M. 10/05/1977, sono adottate le seguenti disposizioni:

- il titolare della pratica edilizia dovrà indicare il costo di costruzione presentando un preventivo sommario di spesa sottoscritto anche dal progettista; su tale base sarà calcolato il contributo dovuto.

#### 4) Soggetti riconosciuti invalidi.

Esonero dal pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 10, commi 1e 2 della LR 12/07/2007 n. 16, così come modificato dall'art. 12, comma 1, della LR 08/07/2009 n. 14, per gli ampliamenti di fabbricati esistenti destinati a soggetti riconosciuti invalidi ai sensi dell'art. 4 della legge 05/02/1992, n. 104, non è dovuta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione. Con Dgr n. 580 del 02/03/2010 sono stati definiti i criteri per poter accedere a tale esonero.

X) Piscine: qualora l'impianto non sia realizzato all'interno di un provvedimento inerente alla costruzione e/o la ristrutturazione di un fabbricato residenziale o sia realizzato nell'ambito di una struttura turistica, commerciale e/o direzionale, il contributo di costruzione per gli stessi viene quantificato nella sola determinazione della quota relativa al contributo sul costo di costruzione pari al 10% del costo documentato tramite preventivo di spesa.

Pertanto in tal caso dovrà essere presentato computo metrico estimativo dell'impianto. All'importo complessivo così determinato verrà applicata la percentuale di incidenza pari al 10% a definizione del contributo sul costo di costruzione.

X) Ai sensi dell'art. 16, comma 9 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, in assenza di determinazioni regionali, la Giunta Comunale provvede ad adeguare annualmente ed autonomamente il costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E RELATIVE DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ DI APPLICAZIONE.**

---

**PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.**

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Vista la presente proposta, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Addì, \_ **8 MAR 2022**



Il Responsabile  
Dott. Orso Paolo

Handwritten signature of Dott. Orso Paolo in black ink.

---

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Vista la presente proposta, si esprime parere favorevole di regolarità contabile:

- attestante la legittimità della spesa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000;
- attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Vista la presente proposta, non si esprime parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Addì, \_ **8 MAR 2022**



Il Responsabile  
M. Catia Marangoni Zolin

Handwritten signature of M. Catia Marangoni Zolin in blue ink.