

**REGOLAMENTO PER
LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E
DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22.02.2018

Modificato e integrato con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 29.04.2025

Art. 1 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione e tabelle parametriche

1. Il presente regolamento stabilisce, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'incidenza delle opere di urbanizzazione sulla base dei costi di riferimento e delle tabelle parametriche allegate che determinano:

Tabella A:

- i costi di riferimento al metro cubo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione per gli edifici residenziali;
- i costi di riferimento al metro cubo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione riferita agli edifici turistici, commerciali, direzionali;
- i costi di riferimento delle opere di urbanizzazione per ogni metro quadrato di superficie utile lorda destinata ad insediamenti industriali e artigianali;
- i costi di riferimento degli oneri di urbanizzazione relativa ai complessi turistici ricettivi complementari;

Tabella B:

- l'articolazione dei coefficienti moltiplicatori per il calcolo degli oneri di urbanizzazione parametrizzata in relazione alle previsioni di zona e ai tipi d'intervento;

Tabella C:

- l'articolazione dei coefficienti moltiplicatori per il calcolo degli oneri di urbanizzazione parametrizzata in relazione alle previsioni di zona e ai tipi d'intervento per gli edifici industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e rurali realizzati da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.);

2. Per tutti i casi non contemplati dal presente regolamento si applicano in via analogica i costi di riferimento delle tabelle allegate in relazione alla destinazione d'uso, al livello di urbanizzazione e all'indice di fabbricazione fondiario.

3. Per le modalità di calcolo del costo di costruzione si continua ad applicare il regolamento regionale n. 9 del 28 febbraio 1979. Il coefficiente moltiplicatore da applicare per il calcolo del costo di costruzione, riferite ad interventi non residenziali, è fissato al cinque per cento ai sensi della D.C.C. 50 del 31 maggio 1979.

Art. 2 - Determinazione del costo base di urbanizzazione e individuazione delle zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella B si fa riferimento alle zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, individuate nel Piano Regolatore Generale.

Art. 3 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione per interventi residenziali, commerciali, e direzionali e rurali eseguiti da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione per interventi residenziali, commerciali, e direzionali, turistici e rurali eseguiti da soggetti diversi dallo I.A.P. viene determinata moltiplicando i costi di riferimento della tabella A per i coefficienti riportati nella tabella B in relazione alle zone omogenee, alle destinazioni d'uso ed ai tipi di intervento. Nel caso specifico per zona omogenea B o C si intende qualsiasi zona di completamento o di espansione anche se non residenziale.

2. I costi di riferimento relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le zone prive di strumentazione urbanistica disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ubicate fuori del perimetro del centro abitato, sono maggiorati del 50 per cento rispetto a quanto indicato alle righe 1, 2 e 3 della tabella A.

3. Per le attività commerciali all'ingrosso (ivi compresi i magazzini di attività commerciali all'ingrosso altrimenti localizzate), il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando i costi di riferimento di cui alla riga 4 della tabella A per i coefficienti indicati alle righe da 13 a 16 della tabella C.

4. Nel caso di attività commerciali all'ingrosso che sono esercitate congiuntamente al dettaglio il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato per l'intera consistenza dei locali applicando i costi di riferimento di cui al rigo 3 della tabella A per i coefficienti indicati alle righe da 13 a 16 della tabella C

5. L'incidenza del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione per interventi non residenziali in zona rurale eseguiti da soggetti diversi dallo I.A.P., è determinato moltiplicando i valori di cui al rigo 4 della Tabella A per quelli della Tabella C da rigo 17 a 20.

Art. 4 – Determinazione degli oneri per gli edifici produttivi

1. La determinazione degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali, e artigianali, viene determinata moltiplicando i costi di riferimento di cui alla riga 4 della tabella A per i coefficienti riportati nella tabella C in relazione alle previsioni di zona ed ai tipi di intervento.
2. Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per gli edifici e complessi industriali ed artigianali, si applicano i costi di riferimento di cui alla riga 4 della tabella A maggiorato del 50 per cento.
3. Gli alloggi per il proprietario (o per il custode), i magazzini, i depositi, gli uffici, gli spazi per mostre e per la vendita dei prodotti (outlet), le mense, i piccoli ambulatori sanitari, i locali per riunioni, le piccole attrezzature sportive e ricreative, la foresteria e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata, sono assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.
4. Gli spazi espositivi anche fieristici sono assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.
5. L'onere relativo alla costruzione di particolari attrezzature collettive e servizi, alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche è a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo. Detto onere non è scomputabile ai sensi del successivo articolo 8.
6. Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali all'ingrosso (ivi compresi i magazzini di attività commerciali all'ingrosso altrimenti localizzate), il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene determinato moltiplicando i costi di riferimento di cui alla riga 10 della tabella A per i coefficienti da 13 a 16 riportati nella tabella C.

Art. 5 – Edifici a destinazione mista

1. Qualora in una medesima costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, il contributo di costruzione è dato dalla somma dei singoli contributi calcolati per ogni singola destinazione d'uso.

Art. 6 – Incidenza degli oneri turistici ricettivi (1)

1. L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alle strutture ricettive alberghiere, alle strutture ricettive rurali, alle residenze d'epoca, ad esclusione degli agriturismo, viene determinata moltiplicando i costi di riferimento del rigo 2 della tabella A per i coefficienti riportati nei righe da 11 a 14 della tabella B in relazione alle zone omogenee, all'Indice di Fabbricazione Fondiario di zona. Nel caso specifico per zona omogenea B o C si intende qualsiasi zona di completamento o di espansione anche se non residenziale.
2. L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per strutture mobili destinate ad alloggi temporanei itineranti e simili viene determinata moltiplicando i costi di riferimento del rigo 5 della tabella A in relazione alle superfici delle unità di soggiorno temporaneo.
3. Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda, una roulotte o altro mezzo mobile itinerante.
4. Il contributo di cui al precedente comma è dovuto in aggiunta a quello concernente il titolo abilitativo per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali.
5. Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo e non sono scomputabili ai sensi del successivo articolo 8.

(1) per la classificazione delle strutture turistiche ricettive si rimanda alla legge regionale n.9/2006 e relativi regolamenti attuativi.

Art. 7 – Edifici sportivi non convenzionati

1. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici sportivi non convenzionati si applica il costo di riferimento di cui alla riga quattro della tabella A moltiplicata per i coefficienti della tabella C dalla riga 1 alla riga 4.

Art. 8 – Scomputo totale o parziale del contributo di costruzione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, può mantenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

2. Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture possono anche essere situate all'esterno dell'area dove si realizzano gli interventi edificatori, purché svolgano una funzione servente rispetto a questi. Non è ammessa la compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

4. La realizzazione di edifici all'interno delle lottizzazioni convenzionate non comporta il pagamento del contributo di costruzione per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria, qualora le stesse risultino realizzate, collaudate e cedute al Comune.

Art.9 – Definizione e modalità di calcolo di superfici e volumi

1- Il volume o la superficie ai quali va applicato il contributo, sono determinati ai sensi dei punti 12 (ST=superficie totale) e 19 (volume totale o volumetria complessiva)*.

2- Per la parte di edificio interrato:

- il volume destinato ad accessorio o pertinenza della residenza (garage, cantina, ecc.) viene computato nella misura del 25% per cento della sua totalità, quello destinato a residenza per intero;

- il volume destinato ad uffici, ad attività direzionali, commerciali, turistiche e relative pertinenze viene computato nella misura del 75% della sua totalità;

- le superfici del piano interrato e seminterrato destinate ad attività produttive industriali e artigianali vengono computate rispettivamente nella misura del 50% e 75% di quelle effettive;

- le superfici del piano interrato e seminterrato destinate ad attività rurali vengono computate rispettivamente nella misura del 50%.

3- Per la parte di edificio seminterrato, il volume va computato in misura pari a quella in progetto.

4- Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i «volumi tecnici» strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio, compresi quelli emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali, a solo titolo esemplificativo, extra corsa degli ascensori e del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;*

- i sottotetti non utilizzabili, le logge se di uso pubblico, i porticati e le porzioni di esso se di uso pubblico, i balconi, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale. Ai fini del presente comma l'uso pubblico deve essere formalizzato con atto notarile registrato e trascritto, da consegnare al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.*

*Per le definizioni vedi:

Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Intesa del 20.10.2016;

LR 8/2018 e s.m.i.

DGM n. 173/2018.

Art. 10 - Frazionamento e fusione di unità immobiliari residenziali

1. Nel caso di suddivisione o fusione di unità immobiliari effettuata senza aumento volumetrico e cambio di destinazione d'uso, è dovuto solo il contributo afferente al costo di costruzione, determinato attraverso stima dei lavori redatta con il vigente prezzario regionale, giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, a cui va applicata l'aliquota fissa del 10%.

2. Nel caso di suddivisione o fusione di unità immobiliari effettuata senza aumento volumetrico ma con cambio di destinazione d'uso anche parziale, il contributo di costruzione va calcolato su tutte le u.i. previste in progetto e determinato come segue:

- oneri di urbanizzazione secondaria con l'applicazione della tabella A e delle tabelle B e C;
- costo di costruzione attraverso stima dei lavori redatta con il vigente prezzario regionale, giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, a cui va applicata l'aliquota fissa del 10% (esente se riguardano strutture produttive o asservite allo svolgimento dell'attività agricola);

*Per le definizioni vedi:

Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Intesa del 20.10.2016;

LR 8/2018 e s.m.i.

DGM n. 173/2018.

Art. 11 – Interventi di ristrutturazione

1. Sono classificati come ristrutturazione gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 anche le opere di demolizione e ricostruzione di un edificio quando vengono rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Non vi è aumento di volumetria;
- Non vi è aumento di Superficie complessiva (SCC)*;
- Non vi è variazione del numero e della consistenza delle unità immobiliari.
- Non vi è aumento del numero dei piani;
- Non vi è aumento dell'altezza massima dell'edificio fatti salvi gli adeguamenti igienico sanitari e le maggiori altezze necessarie al rispetto delle norme in materia di acustica e di risparmio energetico.
- Le destinazioni d'uso non vengono modificate;
- Vi è la sovrapposizione per almeno il 50% fra l'area di sedime originaria e la nuova area di sedime intese come ingombro complessivo di tutti di tutti gli elementi che costituiscono l'edificio;

2. Per gli edifici residenziali, in presenza di tutte le condizioni sopra elencate, il contributo di costruzione è ridotto al solo costo di costruzione da calcolarsi attraverso stima redatta con il vigente prezzario regionale, giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, a cui va applicata l'aliquota fissa del 10%. In assenza anche di una sola delle condizioni sopra elencate gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione sono soggetti al pagamento dell'intero contributo di costruzione, primarie e secondarie da calcolarsi utilizzando i coefficienti di cui al rigo 5 della tabella "B", il costo di costruzione attraverso stima redatta con il vigente prezzario regionale, giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, a cui va applicata l'aliquota fissa del 10%.

3. Per gli edifici industriali in presenza di tutte le condizioni sopra elencate, il contributo di costruzione è calcolato utilizzando i coefficienti di cui al rigo 2 della tabella "C". In assenza anche di una sola delle condizioni sopra elencate gli interventi edili che comportano la demolizione e ricostruzione sono soggetti al pagamento dell'intero contributo di costruzione (primarie) da calcolarsi utilizzando il rigo 3 della tabella "C".

4. Per gli edifici artigianali e gli edifici industriali realizzati nell'ambito degli insediamenti di cui all'articolo 27 della legge 865/71 in presenza di tutte le condizioni sopra elencate, il contributo di costruzione è calcolato utilizzando i coefficienti di cui al rigo 6 della tabella "C". In assenza anche di una sola delle condizioni sopra elencate gli interventi edili che comportano la demolizione e ricostruzione sono soggetti al pagamento dell'intero contributo di costruzione (primarie) da calcolarsi utilizzando il rigo 7 della tabella "C".

5. Per gli interventi su edifici rurali da parte di soggetti diversi dallo I.A.P., il contributo di costruzione è calcolato:

- costo di costruzione: stima redatta con il vigente prezzario regionale, giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, a cui va applicata l'aliquota fissa del 10% (esente se riguardano strutture asservite allo svolgimento dell'attività agricola);
- oneri di urbanizzazione: applicazione dei coefficienti previsti nelle tabelle A e B se residenziali, nelle tabelle A e C se riguardano strutture asservite allo svolgimento dell'attività agricola.

*Per le definizioni vedi:

Art. 12 – Mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo e ai sensi dell'articolo 23 ter del DPR 380/2001 e s.m.i., è considerato mutamento della destinazione d'uso rilevante ogni forma di uso e utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diverse da quella originaria, tale da comportare il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

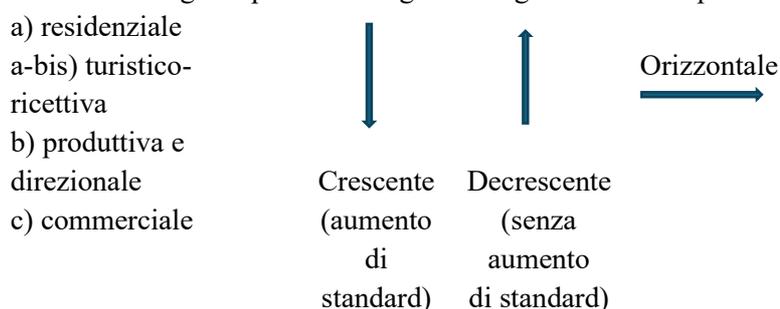
- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. Il mutamento d'uso può avvenire:

- all'interno della stessa categoria funzionale (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o *orizzontali*)

- tra categorie funzionali diverse (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o *verticali*).

3. Il cambio di destinazione d'uso di cui al comma 1 ter, articolo 23 ter del DPR 380/2001 e s.m.i. che comporta il passaggio di categoria in senso crescente, cioè con aumento di standard, è soggetto al pagamento del contributo di costruzione pari agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione. Il passaggio di categoria in senso decrescente comporta il pagamento del costo di costruzione, solo nel caso in cui vengano eseguiti lavori. Il costo di costruzione di cui al presente comma è commisurato all'aliquota fissa del 10% sull'importo della stima dei lavori, redatta con il vigente prezzario regionale e giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro:



(solo a titolo esemplificativo e non esaustivo: verticale con aumento di standard da garage ad abitazione, da residenziale a commerciale – verticale senza aumento di standard da abitazione a garage, da laboratorio a garage, da commerciale a residenziale – orizzontale da abitazione a soffitta, da negozio a deposito commerciale, da abitazione a deposito residenziale).

4. Una volta avvenuto un passaggio di categoria l'eventuale ritorno alla categoria originaria è nuovamente soggetto al pagamento del contributo di costruzione calcolato con i criteri di cui ai commi precedenti.

5. Per il mutamento di destinazione d'uso in zona rurale, si fa riferimento a quanto disposto dalla LR 13/1990, e la trasformazione in residenza degli accessori agricoli, compresi quelli posti al piano terra degli edifici rurali, è soggetta al pagamento dell'intero contributo di costruzione.

6. Non è considerato cambio di destinazione d'uso la trasformazione in civile abitazione della sola porzione di edificio rurale già utilizzato come residenza dell'imprenditore agricolo.

7. Non è considerato cambio di destinazione d'uso:

a. la trasformazione di alloggi residenziali in studi professionali se la Superficie Totale (ST)* oggetto di intervento, è inferiore a 120 mq.

8. Nelle zone individuate dal P.R.G. come A, B e C l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la trasformazione di laboratori artigianali dismessi in residenza viene determinata moltiplicando i costi di riferimento della riga 1 tabella A per i coefficienti riportati nella riga 3 della tabella B in relazione alla zona omogenea. Gli importi così

calcolati vengono ridotti al 20% se la trasformazione comporta la realizzazione di Superficie accessoria (SA)* o al 35% se la trasformazione comporta la realizzazione di Superficie utile (SU)*.

9. Il mutamento d'uso a "laboratorio artigianale per attività a servizio della residenza" (estetista, parrucchiere, lavanderia non industriale, ecc.) è soggetto al pagamento del costo di costruzione commisurato con l'aliquota fissa del 10% sull'importo della stima dei lavori, redatta con il vigente prezzario regionale e giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro (esente solo nel caso in cui non sono eseguite opere).

10. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili esistenti, realizzati dopo il 01.01.1977, con o senza opere, è oneroso e la corresponsione del contributo di costruzione è pari a:

- oneri di urbanizzazione: volume oggetto della nuova destinazione, moltiplicato per i valori corrispondenti nelle tabelle A, B e C, con detrazione della somma determinata e pagata per la legittima destinazione in atto;
- costo di costruzione (se dovuto): determinato nella misura del 10% dell'importo della stima dei lavori, redatta in conformità al vigente prezzario regionale e giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro, detratta la somma determinata e pagata per la legittima destinazione in atto.

11. Per immobili realizzati anteriormente al 01.01.1977:

- oneri di urbanizzazione: volume oggetto della nuova destinazione, moltiplicato per i valori corrispondenti nelle tabelle A, B e C;
- costo di costruzione (se dovuto): determinato nella misura del 10% dell'importo della stima dei lavori, redatta in conformità al vigente prezzario regionale e giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro:

12. Per il mutamento di destinazione *orizzontale* il contributo di costruzione non è dovuto.

13. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche in caso di mutamento d'uso rilevante di un intero edificio.

*Per le definizioni vedi:

Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Intesa del 20.10.2016;

LR 8/2018 e s.m.i.

DGM n. 173/2018.

Art. 13 – Cumulo di più interventi

1. Qualora nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori sullo stesso immobile vengano effettuati più interventi non onerosi tali da configurarsi nel loro insieme come interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione sono comunque dovuti e sono calcolati applicando le tariffe vigenti alla data dell'ultimo intervento.

Art. 14 – Riduzione o esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi della normativa vigente sono considerati gratuiti gli interventi edilizi di cui al comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

2. Qualora l'intervento su edifici unifamiliari comporti la ristrutturazione dell'esistente e un ampliamento superiore al 20% il contributo di costruzione dovrà essere calcolato sull'intero edificio (esistente ed in ampliamento) utilizzando la riga 4 della tabella B. Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella B per gli interventi di nuova costruzione limitati al solo volume dell'ampliamento (righe 6, 7, 8).

Si precisa che:

per edifici unifamiliari si intendono sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;

l'ampliamento previsto si intende "una tantum". Pertanto, qualsiasi precedente intervento di ampliamento dell'edificio (compresi gli eventuali condoni edilizi) dovrà essere preso in considerazione al fine di valutare la gratuità dell'intervento.

Sono inoltre gratuiti:

- a. le opere di manutenzione ordinaria (attività di edilizia libera per la quale non è richiesto alcun tipo di atto autorizzativo) e straordinaria (Art. 3 comma 1 lett. a) -b) - D.P.R. n° 380/2001);
- b. la realizzazione di pergolati, pensiline e di quei manufatti che non hanno consistenza nel calcolo della Superficie utile (SU)* o della Superficie accessoria (SA)* di una o più unità immobiliari, e che rientrano tra quelli previsti dal vigente Regolamento per gli interventi edilizi minori.
- c. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 L. del 24 marzo 1989 n° 122 (Legge Tognoli). Ai fini del presente comma la funzione pertinenziale deve essere formalizzata con atto notarile registrato e trascritto, da consegnare al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Si precisa che:

- a. il termine “sottosuolo” prevede la realizzazione del piano dell’edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all’edificio*.
- b. la gratuità relativa alla realizzazione di garages previsti dalla legge Tognoli è limitata ad una superficie massima pari a 1 mq ogni 10 mc e vale solo per gli edifici esistenti alla data 7 aprile 1989 – giorno di entrata in vigore della legge Tognoli – ed è subordinato alla costituzione di un vincolo pertinenziale alle specifiche unità immobiliari esistenti o in progetto mediante sottoscrizione di un atto notarile registrato e trascritto. Nel caso che si intendano realizzare garage a servizio solo di una parte degli alloggi di edifici plurifamiliari la quantità di superficie non soggetta al pagamento del contributo di costruzione è calcolata sul volume dei singoli alloggi eventualmente aumentato della quota parte di volumetria delle parti comuni da calcolarsi in base alle tabelle millesimali.
- c. per gli edifici costruiti dopo il 7 aprile 1989 la realizzazione di garages è obbligatoria e assoggettata al pagamento del contributo di costruzione.

*Per le definizioni vedi:

Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all’Intesa del 20.10.2016;

LR 8/2018 e s.m.i.

DGM n. 173/2018.

Art. 15 – Calcolo del contributo di costruzione per gli interventi di completamento lavori

1. Nei casi di interventi di completamento lavori il contributo di costruzione è calcolato come segue:
- contributo per le OO.UU. primarie e secondarie – sono soggette al pagamento del contributo le sole volumetrie non realizzate. All’importo calcolato dovranno essere detratti i corrispondenti importi già corrisposti;
 - costo di costruzione - applicazione dell’aliquota pari al 10% sull’importo della stima dei lavori da eseguire, redatta con i prezzi del vigente prezzario regionale e giurata se di importo superiore a 5.000,00 euro.

Art. 16 - Riferimento temporale per la determinazione del contributo di costruzione

1. Per i permessi di costruire, anche in sanatoria, per le varianti, per le SCIA il contributo di costruzione è determinato applicando le tariffe vigenti alla data di presentazione.
2. Qualora nel periodo di tempo che intercorre fra la data di presentazione della pratica edilizia e la data del rilascio del permesso di costruire, anche in sanatoria (o di chiusura del procedimento per le SCIA il Responsabile del Settore provvede all’annuale adeguamento dei costi di riferimento, lo Sportello Unico per l’Edilizia dovrà procedere ad un nuovo calcolo del contributo di costruzione se il richiedente non ha rispettato i termini per effettuare le eventuali richieste di integrazione documentale o se non ha effettuato il pagamento del contributo di costruzione nei tempi indicati nella “Comunicazione di accoglimento” (o nella “Comunicazione di determinazione del contributo di costruzione” per le SCIA.

Art. 17 – Tolleranze costruttive

1. Ai sensi dell’articolo 34-bis e dell’articolo 9 bis della LR 17/2015 e s.m.i., le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, esclusivamente all’interno di nuove istanze,

comunicazioni e segnalazioni edilizie. Sono escluse istanze autonome che verranno essere archiviate senza alcun riscontro.

2. Qualora la tolleranza riguardi un aumento di volume, si applicherà una sanzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione in misura unica.

Art. 18 - Adeguamento del contributo di costruzione

1. In assenza di provvedimenti regionali gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono adeguati con Determinazione del Responsabile del Settore entro il 31 dicembre di ogni anno assumendo come riferimento l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale del mese di giugno dell'anno in corso.

2. In sede di prima applicazione le tariffe per il calcolo del contributo di costruzione sono riportate in tabella A.

Art. 19 – Norme generali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale.

TABELLA A
COSTI DI RIFERIMENTO DELLE OO.UU. PRIMARIA, SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

		OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA	COSTO DI COSTRUZIONE
1	Edifici residenziali	(1)	(1)	(2)
2	Turistici, alberghieri, Turistici residenziali	(1)	(1)	(2)
3	Commerciali/Direzionali	(1)	(1)	(3) (4) (5)
4	Edifici produttivi, industriali e interventi non residenziali in zona rurale eseguiti da soggetti differenti dallo I.A.P.	(6)		
5	Complessi turistico ricettivi complementari	(2)		
	S<80 mq			
	80=<S<=100			
	S>100 mq			

(1) Costi riferiti ad 1 mc

(2) Costi riferiti ad 1 mq di ST*

(3) Costi riferiti ad 1 mq di SC* per interventi di nuova costruzione

(4) Costi riferiti ad 1 mq di SC* per interventi di ristrutturazione

(5) Costi riferiti ad 1 mq di SC* per interventi di divisione o accorpamento di unità che prevedono il cambio di destinazione d'uso

(6) Costi riferiti ad 1 mq di SC*

*Per le definizioni vedi:

Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Intesa del 20.10.2016;

LR 8/2018 e s.m.i.

DGM n. 173/2018.

TABELLA B
ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE

		Interventi	Zona omogenea							
			A		B		C		E	
			I	II	I	II	I	II	I	II
Edifici residenziali	1	Interventi previsti dal c.1 dell'art. 17 del DPR 380/2001	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
	2	Interventi di ristrutturazione edilizia	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8
	3	Interventi di ristrutturazione edilizia o frazionamento di u.i. con mutamento di destinazione d'uso, o aumento delle superfici di calpestio	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1
	4	Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento >20%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	1	1
	5	Demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume	0,7	0,8	0,8	0,9	1	1	1,5	1,5
	6	Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $I_f = 0 < 1 \text{ mc/mq}$	1	1	1,2	1,2	1,4	1,4	2	2
	7	Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $1 \text{ mc/mq} < I_f = 2 \text{ mc/mq}$	0,9	0,9	1	1	1,2	1,2		
	8	Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $I_f > 2 \text{ mc/mq}$	0,8	0,8	0,9	0,9	1	1		
	9	Interventi di Cooperative a proprietà indivisa in zone P.E.E.P.	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8		
	10	Direzionale e commerciale	1	1	1,1	1,1	1,2	1,2	2	2
Edifici turistico ricettivi complementari	11	Turistico alberghiera	0,7	0,8	0,8	0,9	1	1	2	2
	12	Turistica residenziale $I_f = 0 < 1 \text{ mc/mq}$	1	0,9	1,2	1	1,5	1,3	2	2
	13	Turistica residenziale $1 \text{ mc/mq} < I_f = 2 \text{ mc/mq}$	0,9	0,8	1,1	0,9	1,4	1,2	2	2
	14	Turistica residenziale $I_f > 2 \text{ mc/mq}$	0,8	0,7	1	0,8	1,3	1,1	2	2

TABELLA C
ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE

		Interventi	Completamento	Espansione
Edifici artigianali e industriali	1	Suddivisione unità immobiliari	0,2	0,3
	2	Ristrutturazione	0,3	0,4
	3	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0,6	0,8
	4	Nuovi edifici	0,8	1,0
Edifici artigianali e industriali in ambito di insediamenti di cui all'art.27 L.865/71	5	Suddivisione unità immobiliari	0,1	0,2
	6	Ristrutturazione	0,2	0,3
	7	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0,4	0,6
	8	Nuovi edifici	0,6	0,8
Edifici artigianali e industriali in zona agricola	9	Suddivisione unità immobiliari	0,3	
	10	Ristrutturazione	0,4	
	11	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0,8	
	12	Nuovi edifici	1,0	
Edifici commerciali e all'ingrosso	13	Suddivisione unità immobiliari	0,4	0,5
	14	Ristrutturazione	0,6	0,8
	15	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0,8	1,0
	16	Nuovi edifici	1,6	2
Interventi in zona agricola eseguiti da soggetti diversi dall'I.A.P.	17	Suddivisione unità immobiliari	1,8	
	18	Ristrutturazione	2	
	19	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	2,5	
	20	Nuovi edifici	3,0	

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Regolamento Regionale 28 febbraio 1979 n. 9 - Determinazione della quota del contributo di concessione commisurata al costo di costruzione degli edifici;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI CONFERENZA UNIFICATA INTESA 20 ottobre 2016 “Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”;
- LEGGE REGIONALE 03 maggio 2018, n. 8 Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.
- DECRETO LEGGE N.69/2024, CONVERTITO CON LEGGE N.105/2024.
- M.I.T. - LINEE DI INDIRIZZO E CRITERI INTERPRETATIVI SULL'ATTUAZIONE DEL DL N.69/2024, CONVERTITO CON L.105/2024 (DL Salva Casa).