

# COMUNE DI CAVAION VERONESE

## Provincia di Verona



**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE  
n. 076 del 29.12.2014**



**OGGETTO:** *Approvazione Regolamento Generale contenente le istruzioni la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 comma 4, comma 10 e dell'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dalla Legge n.164/2014. Aggiornamento dell'incidenza del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.16 e 19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. in relazione all'incremento ISTAT intervenuto nel biennio 2012-2014.*

L'anno **duemilaquattordici** addì **ventinove** del mese di **dicembre** nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti Leggi sull'ordinamento delle Autonomie Locali, si è riunito in sessione **straordinaria** in seduta **pubblica** di **prima convocazione** il Consiglio Comunale. Oltre al Sindaco Presidente Tramonte Sabrina risultano presenti i consiglieri:

<b>Consiglieri comunali</b>	<b>presenti</b>	<b>assenti</b>
Rizzi Arianna Luigia	SI	
Righetti Jacopo	SI	
Mancini Corrado Giuseppe	SI	
Indelicato Angelo	SI	
Tonoli Marco	SI	
Gastaldelli Enrico		SI
Torresendi Michela	SI	
Turri Lucia		SI
Sabaini Giancarlo		SI
Pachera Giuliano	SI	
Zanetti Giovanni Luigi	SI	
Merigo Emanuela	SI	

Partecipa alla riunione il Vice Segretario Comunale dott. Paolo Lonardi.

Il Sindaco Sabrina Tramonte, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze

## DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 76 DEL 29.12.2014

**OGGETTO:** *Approvazione Regolamento Generale contenente le istruzioni la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 comma 4, comma 10 e dell'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dalla Legge n.164/2014. Aggiornamento dell'incidenza del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.16 e 19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. in relazione all'incremento ISTAT intervenuto nel biennio 2012-2014.*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO della proposta di deliberazione allegata, parte integrante della presente deliberazione, completa dei pareri richiesti ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

SENTITO il Sindaco che illustra e dà lettura della proposta di delibera e dell'allegato regolamento;

PRENDE PAROLA il consigliere Zanetti il quale rileva come la commissione regolamenti non sia stata interpellata;

IL SINDACO risponde che non si tratta di un vero e proprio regolamento, bensì di linee guida per il cittadino è un mero recepimento di normativa nazionale;

IL CONSIGLIERE Zanetti rileva che seppur si tratti di recepimento di normativa nazionale una certa discrezionalità in alcuni casi è possibile e che quindi sarebbe stato auspicabile un passaggio in commissione; conclude dicendo che non è la prima volta che i regolamenti approvati non vengono preventivamente esaminati in commissione.

IL SINDACO risponde che alla prima riunione della commissione regolamenti, anche se non soggetto al parere, verrà portato il presente "regolamento" per illustrarlo e per una verifica dello stesso, anche alla luce del fatto che la normativa è in continua e rapida evoluzione e la sua applicazione potrebbe rendere necessari alcuni aggiornamenti ;

IL CONSIGLIERE Zanetti ribadisce la necessità di un esame di verifica del regolamento nei prossimi mesi;

POSTA ai voti la proposta di delibera in esame così come illustrata come sopra si ottiene il seguente risultato:

PRESENTI 10

Con voti

FAVOREVOLI 7

ASTENUTI 3

CONTRARI =

espressi legalmente

Visto l'esito della votazione

### DELIBERA

1) di approvare la proposta di delibera così come formulata e modificata come da allegato alla presente deliberazione.

Ritenuto di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile

PRESENTI 10

Con voti

FAVOREVOLI 7

ASTENUTI 3

CONTRARI =

espressi legalmente

Visto l'esito della votazione

### **DELIBERA**

2) di rendere il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.





## PROPOSTA DI DELIBERA

**OGGETTO:** *Approvazione Regolamento Generale contenente le istruzioni la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 comma 4, comma 10 e dell'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dalla Legge n.164/2014. Aggiornamento dell'incidenza del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.16 e 19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. in relazione all'incremento ISTAT intervenuto nel biennio 2012-2014.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione e la modifica della destinazione d'uso sono soggetti al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, e al costo di costruzione o al contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi;

ATTESO, inoltre, che la materia è oggi sostanzialmente regolata dal D.P.R. n. 380/01 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. n. 61/85;

PRESO ATTO delle modifiche ed integrazioni introdotte dal D.P.R. n.380/2001 s.m.i. con l'art.17 della Legge n.164/2014 con particolare riferimento all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che ai sensi dell'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01 devono essere stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale in relazione a:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) *alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione; (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

d-ter) *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

RILEVATO che al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il D.P.R. 380/01 così come modificato dalla L.164/2014 prevede all'art. 16 comma 10 "...per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), che i Comuni hanno la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni" e all'art. 17 comma 4 bis "...al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione".

RITENUTO opportuno, vista la complessità della materia, approvare un Regolamento generale contenente le istruzioni per la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, al cui interno vengano specificate anche le modalità applicative per le riduzioni finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, così come richiesto dall'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come recentemente modificato dalla L.164/2014 ovvero:

- Applicazione di quanto già previsto dall'art.82 della L.R. n.61/85 ovvero una riduzione al 20% dei parametri previsti per la nuova costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Applicazione di una riduzione al 20% dei parametri previsti per la nuova costruzione relativamente al costo di costruzione in analogia a quanto previsto per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione;
- Valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso attraverso l'erogazione al Comune di un contributo straordinario pari al 50 per cento di tale plus-valore, che ne attesta l'interesse pubblico; tale versamento finanziario, dovrà essere vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

RICHIAMATO inoltre l'art.16 punto 9 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche ed integrazioni il quale recita "Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)..."

ATTESO che la Regione Veneto nulla ha deliberato in proposito, successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/01;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n.57 del 24/04/2012 di "aggiornamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e dello smaltimento – trattamento dei rifiuti, nonché del costo di costruzione. Aggiornamento dell'incidenza della quota del costo di costruzione sul contributo di costruzione...";

RILEVATO che la variazione ISTAT dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con riferimento al periodo intercorrente da Aprile 2012 ad oggi risulta pari al +0.9% circa;

RITENUTO quindi opportuno procedere contestualmente all'approvazione del regolamento generale per la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie con l'aggiornamento dell'incidenza del contributo per il rilascio della concessione commisurato al costo di costruzione;

## PROPONE

1. **Di approvare l'allegato regolamento contenente le istruzioni per la determinazione del contributo di costruzione** correlato agli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, al cui interno vengano specificate anche le modalità applicative per le riduzioni finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, così come richiesto dall'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come recentemente modificato dalla L.164/2014 ovvero:
  - Applicazione di quanto già previsto dall'art.82 della L.R. n.61/85 ovvero una riduzione al 20% dei parametri previsti per la nuova costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Applicazione di una riduzione al 20% dei parametri previsti per la nuova costruzione relativamente al costo di costruzione in analogia a quanto previsto per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione;
  - Valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso attraverso l'erogazione al Comune di un contributo straordinario pari al 50 per cento di tale plus-valore, che ne attesta l'interesse pubblico; tale versamento finanziario, dovrà essere vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
  
2. **Di approvare l'aggiornamento del costo di costruzione** attuale in relazione all'incremento ISTAT, riferito all'indice nazionale delle variazioni del costo di costruzione arrotondando lo stesso ad un importo unitario pari a 222 €/m<sup>2</sup>, da applicarsi a tutte le destinazioni d'uso;

**Il Sindaco propone l'adozione della presente deliberazione:**



**il Sindaco  
Sabrina Tramonte**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sabrina Tramonte".

**OGGETTO:** *Approvazione Regolamento Generale contenente le istruzioni la determinazione del contributo di costruzione degli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 16 comma 4, comma 10 e dell'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dalla Legge n.164/2014. Aggiornamento dell'incidenza del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.16 e 19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. in relazione all'incremento ISTAT intervenuto nel biennio 2012-2014.*

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica** di cui alla presente proposta di delibera



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
dott. arch. Andrea Alban**

A handwritten signature in green ink, appearing to read "Andrea Alban".

#### **REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità contabile**, in quanto non oneroso.



**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO  
rag. Rosella Sometti**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rosella Sometti".

## ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il presente fascicolo ha lo scopo di dettare dei criteri applicativi generali, sulla base delle disposizioni di cui agli art.81 – 88 e 110-112 della L.R. n.61/85 ad agli art.16-19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i., per la determinazione del contributo di costruzione relazionato agli interventi edilizi.

**Ogni attività comportante aumento del carico urbanistico**, che implichi trasformazione urbanistica e/o edilizia, **partecipa agli oneri derivanti da essa mediante la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle stesse.**

Tale criterio, vale a prescindere dalla tipologia di titolo abilitativo richiesto ed anzi, si applica anche in assenza di titolo (ad esempio nei casi di cambio d'uso funzionale), o alla manutenzione straordinaria, qualora comporti opere che riguardano le parti strutturali dell'immobile.

Nei soli casi di opere di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio, l'intervento risulta essere oneroso, anche se esentato dalla quota relativa al costo di costruzione, solo se ci si trova alla presenza di un'ulteriore condizione, ovvero che l'intervento comporti anche un aumento della superficie calpestabile.

### **Contributo di costruzione**

Ogni intervento che comporti aumento del carico urbanistico o che implichi trasformazione urbanistica e/o edilizia è soggetto alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

Qualora tali interventi interessino attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

Qualora invece interessino attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

Pertanto l'incidenza del contributo di costruzione relativo agli interventi di cui in premessa può essere riassunta secondo quanto segue in relazione alle categorie di cui all'art.23ter del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.:

<b>a. residenziale</b>	<b>=</b>	<b>costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;</b>
<b>b. turistico-ricettiva</b>	<b>=</b>	<b>costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;</b>
<b>c. produttiva</b>	<b>=</b>	<b>oneri di urbanizzazione + trattamento rifiuti;</b>
<b>d. direzionale</b>	<b>=</b>	<b>costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;</b>
<b>e. commerciale</b>	<b>=</b>	<b>costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;</b>
<b>f. rurale</b>	<b>=</b>	<b>oneri di urbanizzazione + trattamento rifiuti.</b>

La quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria, nonché del trattamento rifiuti viene valutata sulla base della superficie complessiva e/o del volume complessivo.

La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione viene valutata sulla base della superficie complessiva qualora determinata sulla base del costo minimo unitario tabellare.

Resta sempre fatta salva la facoltà dell'interessato di presentare computo metrico estimativo, redatto sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Verona anno corrente, delle opere da eseguirsi cui applicare la percentuale di incidenza ai fini della determinazione della quota del costo di costruzione.

## **Superfici ai fini della determinazione del contributo di costruzione**

Le superfici, nonché i relativi volumi, da considerare ai fini della determinazione del contributo di costruzione differiscono da quelli da considerare in relazione agli aspetti urbanistici.

Nello specifico le superfici da considerare ai fini della determinazione del contributo di costruzione si definiscono come:

1. **Superficie Complessiva** = "Sc" per la destinazione residenziale;
2. **Superficie Totale** = "St" per tutte le altre destinazioni d'uso.

### **a) Superficie Complessiva (Sc)**

**La superficie complessiva ( Sc )** è costituita dalla somma della superficie utile abitabile ( Su ) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

$$Sc = Su + 60\% Snr.$$

**La superficie utile abitabile ( Su )** si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

**Le superfici per servizi ed accessori ( Snr )** riguardano: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi. I porticati sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora ne sia prescritto l'uso pubblico.

### **b) Superficie Totale (St)**

**La superficie totale (St)** è costituita dalla somma della superficie netta (Sn) e dal 60% del totale delle superfici accessorie (Sa), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

$$St = Sn + 60\% Sa$$

**La superficie netta (Sn)** si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

**Le superfici accessorie (Sa)** riguardano: cantine, autorimesse, depositi interrati, porticati esclusivi e terrazze qualora non costituiscano superficie operativa ed altri locali similari.

Ne consegue che volumi da considerare ai fini della determinazione della quota relativa ogni oneri di urbanizzazione del contributo di costruzione sono pari alle superfici come sopra definite moltiplicate per l'altezza lorda dei locali stessi.

Nel caso di scomparti del maggior spessore relazionati all'applicazione della L.R. n.21/96 e D.Lgs. n.115/2008 e n.102/2014 gli stessi saranno considerati come tali anche ai fini della determinazione delle altezze lorde per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

## **Parametri di incidenza**

I parametri di incidenza del contributo di costruzione in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili e degli impianti sono stabiliti con apposita deliberazione comunale e soggetti ad aggiornamento ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 –19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

I parametri relativi al costo di costruzione riguardano:

- il costo di costruzione unitario CU ( € / mq ), adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);
- la percentuale di incidenza ( % ), *variabile dal 5 al 20 %* in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione;

I parametri relativi agli oneri di urbanizzazione ( € / mc ) e al trattamento rifiuti ( € / mq ) sono stabiliti in funzione della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Tutti questi valori sono reperibili sul sito ufficiale del comune di Cavaion Veronese al link: [www.comunecavaion.it/Servizi al Cittadino/Modulistica/Ufficio EdiliziaPrivata](http://www.comunecavaion.it/Servizi%20al%20Cittadino/Modulistica/Ufficio%20EdiliziaPrivata)

### **Casi esemplificativi:**

Premesso quanto sopra esposto si riportano alcuni esempi esplicativi della valutazione del contributo di costruzione al fine di chiarire le procedure di determinazione.

## **A. NUOVA COSTRUZIONE**

Nel caso di nuova costruzione dovranno essere valutate tutte le superfici ed i volumi che concorrono alla determinazione del contributo di costruzione sulla base delle definizioni sopra riportate e sulla base del modello allegato.

La valutazione delle superficie utili abitabili e di quelle accessorie nel caso di una destinazione residenziale, nonché la valutazione delle superficie nette e di quelle accessorie nel caso di altre destinazioni d'uso determinano la consistenza della superficie complessiva, nonché il relativo volume complessivo, ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

### **1. Fabbricato residenziale**

L'incidenza del contributo di costruzione deriva dalla somma del contributo relativo al costo di costruzione e al contributo derivante dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

**Contributo = costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;**

La determinazione della quota del costo di costruzione (CC) viene valutata moltiplicando la superficie complessiva (Sc) considerata per il costo unitario tabellare (CU) maggiorato ( $CUM = CU * (1 + \%maggiorazione)$ ) e la percentuale di incidenza sul costo (%inc).

Il costo di costruzione unitario maggiorato (CUM) deriva dalla valutazione della % di maggiorazione del costo unitario; tale maggiorazione è relazionata alle caratteristiche del fabbricato e viene valutata sulla base di quanto contenuto negli articoli 5-6-7-8 del D.M. n.801/1977, meglio riassunte nel modello allegato.

$$CC = Sc * CUM * \%inc$$

La determinazione della quota degli oneri di urbanizzazione, primaria (OU1) e secondaria (OU2), sul contributo di costruzione viene valutata sulla base di parametri di zona quantificati in [€/m<sup>3</sup>] e si distinguono ai fini della rispettiva determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La quantificazione si ottiene moltiplicando il volume complessivo considerato per i relativi parametri di zona ( $OU1 = Vol * \text{parametro di zona 1}$ ;  $OU2 = Vol * \text{parametro di zona 2}$ ).

- **OU1 = Vol \* parametro di zona 1**

- **OU2 = Vol \* parametro di zona 2**

### 1.1 Fabbricato residenziale con presenza di attività turistiche, commerciali e/o direzionali.

Qualora la superficie totale (St) degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e/o direzionali non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile (Su) degli ambienti residenziali (St

< Su \* 25%) la determinazione del contributo di costruzione segue la procedura descritta al punto precedente (punto 1), in quanto anche le per le attività turistiche, commerciali e/o direzionali il costo di costruzione unitario viene maggiorato sulla base delle stesse caratteristiche previste per la destinazione residenziale.

Nel caso in cui la superficie totale (St) degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e/o direzionali sia superiore al 25% della superficie utile abitabile (Su) degli ambienti residenziali (St > Su \* 25%) si procederà alla determinazione del contributo di costruzione secondo le procedure previste per fabbricati destinati ad attività turistiche, commerciali e/o direzionali, sulla base della destinazione prevalente, così come meglio specificato ai punti successivi.

### 2. Fabbricato turistico, commerciale o direzionale

L'incidenza del contributo di costruzione deriva dalla somma del contributo relativo al costo di costruzione e al contributo derivante dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

**Contributo = costo di costruzione + oneri di urbanizzazione;**

La determinazione della quota del costo di costruzione (CC) del contributo di costruzione viene valutata moltiplicando la superficie totale (St) considerata per il costo unitario tabellare (CU) e la percentuale di incidenza sul costo (%inc) (CC = Sc \* CU \* %inc).

$$CC = St * CU * \%inc$$

La determinazione della quota degli oneri di urbanizzazione, primaria (OU1) e secondaria (OU2), sul contributo di costruzione viene valutata sulla base di parametri di zona quantificati in [€/m<sup>3</sup>] per la destinazione turistica ed in [€/m<sup>2</sup>] per la destinazione commerciale e direzionale, e si distinguono ai fini della rispettiva determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La quantificazione si ottiene moltiplicando il volume complessivo considerato nel caso di destinazione turistica o moltiplicando la superficie totale considerata nel caso di destinazione commerciale e direzionale per i relativi parametri di zona (OU1 = (Vol o St) \* parametro di zona 1; OU2 = (Vol o St) \* parametro di zona 2).

Destinazione turistica:

- OU1 = Vol \* parametro di zona 1

- OU2 = Vol \* parametro di zona 2

Destinazione commerciale/direzionale:

- OU1 = Vol \* parametro di zona 1

- OU2 = Vol \* parametro di zona 2

### 3. Fabbricato produttivo (industriale e/o artigianale)

L'incidenza del contributo di costruzione deriva dalla somma del contributo relativo all'incidenza della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria e del contributo relativo all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi

**Contributo = oneri di urbanizzazione + trattamento rifiuti;**

La determinazione della quota degli oneri di urbanizzazione, primaria (OU1) e secondaria (OU2), sul contributo di costruzione viene valutata sulla base di parametri di zona quantificati in [€/m<sup>2</sup>] e si distinguono ai fini della rispettiva determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La quantificazione si ottiene moltiplicando la superficie totale complessiva considerata per i relativi parametri di zona:

- OU1 = St \* parametro di zona 1
- OU2 = St \* parametro di zona 2

La determinazione della quota delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi (TR) sul contributo di costruzione viene valutata sulla base di parametri di zona quantificati in [€/m<sup>2</sup>], variabile in base alla classificazione di insalubrità dell'attività in prima classe o seconda classe come indicata nell'elenco approvato con il D.M. 5 settembre 1994:

- TR = St \* parametro di zona (1<sup>a</sup> a 0 2<sup>a</sup> classe)

N.B. : Eventuali aree adibite ad ufficio all'interno del fabbricato produttivo e a servizio dell'attività svolta in esso mantengono la destinazione produttiva.

L'eventuale alloggio del custode all'interno del fabbricato produttivo è da considerarsi con destinazione residenziale ed i parametri da applicarsi per la determinazione della quota degli oneri di urbanizzazione verranno ricondotti alla ZTO "C" come deliberazioni comunali.

## **B. AMPLIAMENTO**

Ogni ampliamento della superficie complessiva nel caso di destinazione residenziale, o della superficie totale per le altre destinazioni d'uso, comporta la corresponsione del contributo di costruzione relazionato al maggior carico urbanistico.

La determinazione del contributo di costruzione segue le procedure descritte al precedente punto 1 con i seguenti accorgimenti:

- la superficie complessiva (Sc) nel caso di destinazione residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale come indicato al punto 1.b), nonché la superficie totale (St) nel caso di altre destinazioni d'uso, è da riferirsi alla sola superficie in ampliamento, così come i volumi complessivi che derivano dall'incremento di superficie complessiva (Sc) o di superficie totale (St);

**Sc = superficie complessiva in ampliamento**

**St = superficie totale in ampliamento**

**Vol = volume in ampliamento**

Nel caso di fabbricati residenziali (o comunque a prevalente destinazione residenziale come indicato al punto 1.b) la percentuale di maggiorazione del costo unitario deve riferirsi all'intera situazione di progetto, ovvero all'intera unità abitativa o all'intero complesso residenziale in cui l'unità oggetto d'intervento ricade;

in relazione a quest'ultimo aspetto si rileva che la percentuale di maggiorazione da applicare al costo unitario potrebbe subire variazioni rispetto a quella relativa allo stato di fatto, pertanto in tale eventualità si dovrà procedere ad effettuare due distinte valutazioni ai fini della determinazione della quota del costo di costruzione del contributo di costruzione, una per lo stato di progetto ed una per lo stato di fatto, con la differenza tra le due situazioni.

Pertanto l'incidenza del contributo di costruzione relativo agli interventi di ampliamento di cui sopra può essere riassunta:

- CC = CC stato di progetto – CC stato di fatto
- OU1 = Vol \* parametro di zona 1
- OU2 = Vol \* parametro di zona 2

N.B.: l'incremento della superficie ai fini della determinazione del contributo di costruzione può verificarsi anche in assenza di incrementi di volume e/o superficie coperta, in quanto il contributo di costruzione è relazionato alla superficie calpestabile ( ad esempio l'ampliamento di locali completamente interrati, la realizzazione di un soppalco interno all'unità, la definizione di un nuovo piano abitabile all'interno dello stesso volume urbanistico...)

### **C. RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Nel caso si proceda ad opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, **interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria**, il contributo di costruzione viene ridotto al 20%.

Ne consegue che i parametri d'incidenza relativi all'incidenza del costo di costruzione nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria subiscono una riduzione del 20%.

Pertanto la determinazione del contributo di costruzione relazionato ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere determinato considerando le nuove superfici in progetto, nonché i relativi volumi, quali di nuova costruzione secondo le procedure esposte al punto 1, cui applicare una riduzione al 20%.

Riassumendo il contributo di costruzione sarà costituito dalle seguenti quote:

- **CC = Sc \* CUM \* %inc \* 20%**
- **OU1 = Vol \* parametro di zona 1 \* 20%**
- **OU2 = Vol \* parametro di zona 2 \* 20%**

N.B.: qualora l'attività consista nella demolizione completa di un fabbricato esistente con la successiva ricostruzione dello stesso, ma senza aumento di unità immobiliari o di superfici, non determinando aumento di carico urbanistico, l'intervento risulta qualificabile come ristrutturazione edilizia leggera e gratuito.

### **D. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO**

Tale casistica deve essere vista considerando sia quanto previsto al punto B che al punto C; pertanto la determinazione del relativo contributo di costruzione deve essere effettuato in due stralci, l'uno comprendente la parte che viene ristrutturata, l'altro comprendente la parte ampliata.

Per quanto concerne il calcolo del contributo di costruzione relativo alle opere di ristrutturazione dell'esistente occorre considerare il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e trattamento rifiuti e costo di costruzione) relativo alle opere inerenti la porzione di fabbricato esistente e applicare la riduzione al 20%; tale importo così determinato costituisce il contributo di costruzione relazionato all'intervento di ristrutturazione:

- **CC = Sc \* CUM \* %inc \* 20%**
- **OU1 = Vol \* parametro di zona 1 \* 20%**
- **OU2 = Vol \* parametro di zona 2 \* 20%**

Per quanto riguarda invece la determinazione del contributo di costruzione relativo all'ampliamento occorre procedere con la procedura già riassunta al punto B:

- **CC = CC stato di progetto – CC stato di fatto**
- **OU1 = Vol \* parametro di zona 1**
- **OU2 = Vol \* parametro di zona 2**

### **E. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, risulta soggetto al versamento del contributo di costruzione quando dovuto, la cui determinazione va effettuata valutando la differenza tra il contributo di costruzione relativo alla nuova destinazione d'uso e quello relativo alla vecchia destinazione d'uso.

L'importo che ne deriva costituisce il contributo di costruzione relazionato al solo cambio di destinazione d'uso.

**Contributo= Contributo nuova destinazione d'uso - Contributo precedente destinazione d'uso**

Allo stesso dovranno essere aggiunti gli importi derivanti da altre tipologie di intervento quali ristrutturazione e/o ampliamento quando previsti.

Ai sensi dell'art.19 punto 3, qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci

anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **F. PISCINE ED IMPIANTI SPORTIVI ESTERNI**

La determinazione del contributo di costruzione viene stabilito secondo quanto contenuto nella Deliberazione della Giunta Comunale n.57 del 24/04/2014, ovvero qualora l'impianto non sia realizzato all'interno di un provvedimento inerente la costruzione e/o la ristrutturazione "pesante" 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 di costruzione pari al 10% del costo documentato tramite preventivo di spesa.

Pertanto in tal caso dovrà essere presentato computo metrico estimativo dell'impianto redatto sulla base del Prezziario della Camera di Commercio dell'anno corrente all'importo complessivo così determinato verrà applicata la percentuale di incidenza pari al 10% a definizione del costo di costruzione.

Riassumendo:

**Contributo di costruzione = CC = 10% \* importo da preventivo di spesa.**

## **G. 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:

**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 va invece determinato sull'effettivo costo delle opere che rimangono da eseguire (preventivo di spesa) ed è dovuta la differenza, rispetto a quanto già quantificato, derivante dalla variazione dell'indice nazionale ISTAT del costo delle opere edili intervenuto tra la data di rilascio del permesso originario e la data di rilascio del nuovo titolo;

**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.

## **H. RIDUZIONI ED ESONERI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Eventuali riduzioni ed esoneri sono disciplinati da quanto previsto dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. secondo le specifiche delle relative norme che ne disciplinano l'attuazione.

**Le casistiche** previste dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. **per riduzioni dal contributo di costruzione** vengono qui riportate:

- nel caso di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18;

- nel caso di interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, *nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

## L'esenzione totale dal contributo di costruzione è prevista per:

- a) per gli interventi 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'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

## I. INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

La determinazione del contributo di costruzione inerente gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso è generato anche dalla valutazione del maggior valore generato da tali interventi.

Dovrà in questi casi quindi essere versato al Comune un contributo straordinario derivante dal 50 % del sopraccitato plusvalore che attesti l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Tale maggior valore è dato dalla differenza tra il Valore Futuro delle aree o delle volumetrie trasformate e il Valore allo stato Attuale delle stesse e viene calcolato sulla base del beneficio ottenuto dal proponente a seguito dell'intervento ed è ottenuto dalla differenza tra Valore area fabbricabile e/o volumetria trasformata ai fini IMU e Valore dell'area, agricola o fabbricabile, prima della trasformazione ai fini IMU (rif. "valori delle aree edificabili e agricole sul territorio comunale – D.G.C. n. 70 del 04.06.2013").

Riassumendo, la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 17, comma 4, lettera d-ter), risulta essere la seguente:

$$V.p. = (V.IMU \text{ dopo} - V.IMU \text{ prima}) \times 50\% \text{ o } (V.M.f. - V.M.i.) \times 50\%$$

**V.p.** = Valore contributo perequativo da versarsi al Comune

**V.IMU prima** = Valore delle aree agricole o fabbricabili da tabella IMU

**V.IMU dopo** = Valore di mercato aree fabbricabili da tabella IMU

**V.M.i.** = Valore di mercato iniziale.

Per gli edifici in zona agricola:

1) *annessi rurali, magazzini, capannoni agricoli, cantine, ex. opifici, ecc:*

*Valore compreso tra 400/700 €/mq di sup. lorda (anche su più piani);*

2) *abitazioni non più funzionali al fondo agricolo:*

*Valore compreso tra 1.000/1.400 €/mq di sup. lorda (anche su più piani);*

**V.M.f.** = Valore di mercato finale edifici a seguito intervento, ricavato dalle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia Entrate (Primo Semestre 2013), per gli edifici:

*Residenziali: pari a 2.200 €/mq*

*Commerciali: pari a 1.900 €/mq*

*Terziari: pari a 1.300 €/mq*

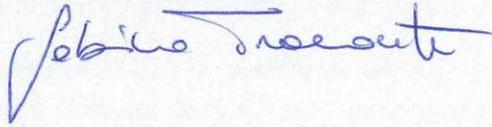
*Produttivi/di Servizio: pari a 700 €/mq*

N.B.: L'importo esatto dei valori di cui sopra viene definito esattamente considerando: vetustà del fabbricato, tipologia costruttiva, stato di manutenzione.



Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Arch. Sabrina Tramonte



IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Paolo Lonardi

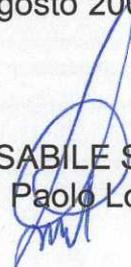


Copia della presente è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, 1° comma, del decreto legislativo 267 del 18 agosto 2000 e vi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi.

Cavaion Veronese, li 31 DIC 2014



IL RESPONSABILE SEGRETERIA  
dott. Paolo Lonardi



La presente deliberazione è divenuta esecutiva,

( ) per decorrenza termini ai sensi dell'articolo 134 comma 3 del decreto legislativo 267/2000;

(X) per immediata eseguibilità ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del decreto legislativo 267/2000.

Cavaion Veronese li 31 DIC 2014



IL RESPONSABILE SEGRETERIA  
dott. Paolo Lonardi

