



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.:

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

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

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% Snr.}$$

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.

$$\mathbf{St = Sn + 60\% Sa}$$

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 [€/m³] 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 * parametro di zona 1; OU2 = Vol * 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 [€/m³] per la destinazione turistica ed in [€/m²] 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 [€/m²] 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 [€/m²], 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^a a 0 2^a a 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 una 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:

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

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.