

ISTRUZIONI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il presente documento ha lo scopo di riunire le disposizioni concernenti il contributo di costruzione al fine di limitare i casi dubbi e facilitare il lavoro dei professionisti e degli istruttori all'insegna della trasparenza e chiarezza delle scelte. Le tabelle comunali pre-vigenti sono state aggiornate nelle corrispondenze con le categorie di intervento definite dalla LR 65/2014, nonché modificate in relazione alle indicazioni che la Giunta Municipale ha dettato con Deliberazione n. 174 del 14/09/2018.

L'esecuzione degli interventi edilizi comporta, in alcuni casi, il pagamento di un **contributo di costruzione** commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** nonché al **costo di costruzione**, o ad una sola delle due parti, secondo le disposizioni di cui al Titolo VII, Capo I, della LR 65/2014.

Per il calcolo del contributo devono essere utilizzate le **definizioni unificate** (SUL, volume, Indice Fondiario, ...). Sia la legislazione nazionale che quella regionale perseguono, ormai da tempo, l'unificazione delle definizioni e dei parametri, perciò, in carenza di adeguamento del Regolamento Edilizio, si applicano le definizioni del Regolamento Regionale vigente. In particolare sino al 21/03/2019 si applicheranno le definizioni del 64/R/2014, mentre dal 22/03/2019 si applicheranno le definizioni del 39/R/2018. In entrambi i Regolamenti si applicano gli art. 10, art. 19 ed art. 23 per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, e gli artt. 12, 13 e 14 per il calcolo del costo di costruzione.

Si ricorda che per gli **ampliamenti** il contributo, relativamente agli oneri, va calcolato solo sulla porzione di Volume (o SUL se attività produttiva) in ampliamento, mentre la quota relativa al costo di costruzione va calcolata sulla superficie effettivamente interessata dall'intervento (quindi può essere limitata all'ampliamento solo se non viene modificato l'impianto distributivo e funzionale del resto dell'unità immobiliare). Si ricorda ancora che la trasformazione di superficie accessoria in superfici utile, determina un incremento di SUL, compreso tra gli *Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa* di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della LR 65/2014, come anche il recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010.

La definizione dei casi di **incremento del carico urbanistico** (cfr. istruzioni relative agli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e bis) permette di identificare l'onerosità del **mutamento della destinazione d'uso**. Tale identificazione può non essere necessaria qualora il mutamento sia compreso all'interno di una categoria di intervento che lo ammetta o quando interessi una superficie non prevalente rispetto al fabbricato o all'unità immobiliare (nel qual caso non vi è modifica della destinazione).

Si richiamano inoltre le disposizioni, riportate nelle tabelle previgenti, che conservano validità:

- Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, computare i soli oneri di urbanizzazione secondaria¹.
- Per i campeggi ed i villaggi turistici il costo medio per opere di urbanizzazione si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce una edificabilità teorica di 40 m³ a piazzola.

Per gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola (cosiddetta "deruralizzazione"), ai sensi dell'art. 83 della LR 65/2014, il contributo, di cui alla tab. A5, è dovuto qualora l'area di pertinenza, dell'immobile interessato dal mutamento, abbia dimensione inferiore ad un ettaro.

¹ la possibilità di scomputare le opere di urbanizzazione realizzate deve essere disciplinato attraverso apposito atto ed è riferita alla sola quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria

Negli interventi diretti soggetti alla presentazione di SCIA, il calcolo del contributo di costruzione va fatto utilizzando gli appositi moduli per l'autocalcolo. La cartella di lavoro denominata "contributo_art183.xlsx", contiene i seguenti fogli:

- OU_Tab.A1.1 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A1.1 - Insediamenti residenziali con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A1.2 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A1.2 - Insediamenti residenziali con interventi soggetti a Piano attuativo o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A1.CS Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A1.CS - Insediamenti residenziali nel Centro Storico, con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A2.1 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A2.1 - Insediamenti artigianali, industriali con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A2.2 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A2.2 - Insediamenti artigianali, industriali con interventi soggetti a Piano attuativo o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A2.1bis Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A2.1bis - Insediamenti artigianali, industriali (attività speciali)² con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A2.2bis Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A2.2bis - Insediamenti artigianali, industriali (attività speciali) con interventi soggetti a Piano attuativo o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A3.1 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A3.1 - Insediamenti commerciali, turistici e direzionali e di servizio, con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A3.2 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A3.2 - Insediamenti commerciali, turistici e direzionali e di servizio, con interventi soggetti a Piano attuativo o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A4.1 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A4.1 - Insediamenti commerciali all'ingrosso, con intervento diretto senza esecuzione di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A4.2 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A4.2 - Insediamenti commerciali all'ingrosso, con interventi soggetti a Piano attuativo o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
- OU_Tab.A5 Autocalcolo oneri di urbanizzazione, Tabella A5 - Interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola
- CC_Tab.1 Autocalcolo del Costo di Costruzione, Tabella 1 - Residenza
- CC_Tab.2 Autocalcolo del Costo di Costruzione, Tabella 2 - Direzionale e di Servizio, Turistica, Commerciale (escluso Commercio all'ingrosso)
- CC_Tab.3 Autocalcolo del Costo di Costruzione, Tabella 3 - Commercio all'ingrosso

Nella cartella di lavoro è contenuto anche un foglio, denominato "rate", da utilizzare qualora gli importi eccedano quanto stabilito dalle norme comunali e non si intenda pagare in unica soluzione. In particolare la DCC n. 18/2000 ha stabilito le regole per la rateizzazione, in 4 rate semestrali, e la DCC n. 64/2012, a seguito delle modifiche introdotte dalla LR 1/05, ha innalzato il numero a 6 rate semestrali, disponendo anche le regole per la monetizzazione degli standard non ceduti. Il foglio di auto calcolo relativo alle rate

² Per attività speciali si intendono quelle di produzione di Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed affini, Cartieri e Cartotecniche

oltre a stabilire gli importi delle stesse, determina anche l'importo della fidejussione da produrre a garanzia delle rate residue.

A seguire si riporta una disamina di tutte le categorie di intervento richiamate nei disposti dell'art. 183 della LR 65/2014, la cui suddivisione in tre parti corrisponde agli interventi definiti rispettivamente negli articoli 134, 135 e 136 della stessa legge. Si è colta l'occasione anche per esplicitare il fabbisogno di parcheggi relativo ad ogni tipologia di intervento e per riportare i casi di gratuità previsti dalla legge regionale. Si ricorda infine che l'art. 189³ dispone che qualora la destinazione degli immobili (che ha determinato una riduzione del contributo) venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Fermo restando che le fonti normative nazionali e regionali sono, naturalmente, prevalenti, l'elenco che segue ha lo scopo di organizzare per categoria di intervento tutte le disposizioni che a vario titolo incidono sul calcolo del contributo di costruzione.

³ al comma 3, in riferimento alle opere ed impianti non destinati alla residenza ed a quelli in zona agricola

Interventi soggetti a permesso di costruire

Come disposto dal primo comma dell'art. 183, "il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione". Quindi tutti gli interventi elencati all'art. 134 comma 1 comporterebbero la corresponsione del contributo di costruzione, ma considerando che la legge fa salvo quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e cioè che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti sicuramente per la nuova edificazione, ma anche quando si determini un aumento dei carichi urbanistici in funzione di "aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici", "mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili" e "aumento del numero di unità immobiliari" e che vi sono casi di gratuità del permesso di costruire, si delinea una situazione maggiormente articolata. A seguire si elencano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire con le necessarie precisazioni:

- Art. 134 comma 1 lett. a) e lett. b) *Interventi di Nuova edificazione ed Installazione di manufatti prefabbricati e strutture varie utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro (...)*. Sono equiparati sempre alla Nuova edificazione e pertanto onerosi .

Oneri	SI	a meno dei casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14: opere in zona agricola realizzate da IAP, opere pubbliche e di interesse pubblico, opere da realizzarsi in attuazione di norme e provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.
CC	SI	non dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014) e per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014)
park	SI	si applica quanto disposto dall'art. 49.6 per le varie destinazioni, nella seconda tabella, relativamente agli interventi di nuova edificazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella).

- Art. 134 comma 1 lett. b bis) *Installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie*. Per il calcolo del contributo sono equiparati alla ristrutturazione edilizia per la destinazione artigianale, in quanto superfici accessorie a destinazione genericamente produttiva .

Oneri	SI	Tab. A2. Ristrutturazione edilizia: il costo unitario andrà applicato alla superficie lorda di ingombro del manufatto.
CC	NO	non soggetti in quanto equiparati a manufatti a destinazione produttiva
park	NO	

- Art. 134 comma 1 lett. b ter) *Installazione delle serre e dei manufatti aziendali*. Pur trattandosi di Nuova edificazione, essendo una tipologia di intervento riservata agli IAP, ricade nei casi di gratuità di cui all'art. 188 della legge.

Oneri	NO	
CC	NO	
park	NO	

- Art. 134 comma 1 lett. c) e lett. d) *Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e Realizzazione d'infrastrutture e impianti (...)*. La realizzazione di opere di urbanizzazione, come anche di infrastrutture e impianti, è di norma gratuita, quando avviene a seguito di riconoscimento del pubblico interesse (convenzioni o altro). Negli altri casi è qualificabile, a seconda della casistica che ricorre, come Nuova edificazione, Ristrutturazione edilizia o Mutamento della destinazione

d'uso e pertanto il calcolo degli oneri va fatto, utilizzando la tabella corrispondente agli Insedimenti Direzionali e di Servizio, per la categoria di intervento che ricorre.

Oneri	NO	viene riconosciuto il pubblico interesse (convenzioni o altro).
CC	se	Altrimenti si applica la tabella relativa agli Insedimenti Direzionali e di Servizio e, per il fabbisogno di parcheggi, lo standard relativo alla destinazione Direzionale (nella misura minima). Il costo di costruzione non è dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014).
park		

- Art. 134 comma 1 lett. e) *Depositi di merci o materiali e impianti per attività produttive all'aperto*. La casistica riguarda una pluralità di casi in cui spazi all'aperto sono, a tutti gli effetti, una estensione dello spazio di lavoro che, quindi, comporta la creazione di un fabbisogno ulteriore di opere di urbanizzazione, sia pure in maniera inferiore rispetto alle nuove edificazioni. Pertanto, in tali casi, alla superficie interessata dal deposito, si applica la tariffa minima prevista, dalla tabella A2, per la nuova edificazione, limitatamente all'incidenza delle sole spese di urbanizzazione primaria.

Oneri	SI	Nuova edificazione, nella tariffa minima e solo relativamente alla primaria, applicata all'ingombro a terra. A meno dei casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14.
CC	NO	
park	NO	Purché la realizzazione dei depositi o degli impianti non avvenga a detrimento di parcheggi esistenti.

- Art. 134 comma 1 lett. f) *Interventi di Ristrutturazione urbanistica*.

Oneri	SI	a meno dei casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14: opere in zona agricola realizzate da IAP, opere pubbliche e di interesse pubblico, opere da realizzarsi in attuazione di norme e provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.
CC	SI	non dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014) e per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014)
park	SI	si applica quanto disposto dall'art. 49.6 per le varie destinazioni, nella seconda tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella).

- Art. 134 comma 1 lett. g) *Addizioni volumetriche*. Sono equiparati sempre alla Nuova edificazione e pertanto onerosi.

Oneri	SI	a meno dei casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14: opere in zona agricola realizzate da IAP, opere pubbliche e di interesse pubblico, opere da realizzarsi in attuazione di norme e provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.
CC	SI	applicando il costo unitario per la Nuova Edificazione. Il costo di costruzione non è dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014), per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014) e per gli interventi di ampliamento degli edifici unifamiliari (art. 188, comma 2 lett. b) LR 65/2014)
park	SI	si applica quanto disposto dall'art. 49.6 per le varie destinazioni, nella seconda tabella, relativamente agli interventi di nuova edificazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella).

- Art. 134 comma 1 lett. h), lett. i) e lett. l) *Interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Ripristino di edifici vincolati, Sostituzione edilizia*. Sono tipologie di interventi equiparabili e onerosi, per i quali si applica la tariffa della Sostituzione edilizia per la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione, mentre la quota parte relativa al costo di costruzione va calcolata con riferimento al costo unitario della nuova edificazione.

Oneri	SI	a meno dei casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14: opere in zona agricola realizzate da IAP, opere pubbliche e di interesse pubblico, opere da realizzarsi in attuazione di norme e provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.
CC	SI	applicando il costo unitario per la Nuova Edificazione. Il costo di costruzione non è dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014), per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014) e per gli interventi su edifici unifamiliari (art. 188, comma 2 lett. b) LR 65/2014)
park	SI	si applica quanto disposto dall'art. 49.6 per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella) e solo relativamente alla SUL in ampliamento o con modifica della destinazione d'uso. Solo per la destinazione residenziale, nel caso vi sia aumento delle unità immobiliari (e non siano già stati reperiti parcheggi aggiuntivi) si applica, sulle unità derivate, quanto previsto per il frazionamento nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU.

- Art. 134 comma 1 lett. m) *Piscine ed impianti sportivi*. Si tratta di impianti non assimilabili ad opere di urbanizzazione (altrimenti rientrerebbero nella lettera c), quindi ad uso pertinenziale privato o comunque dei quali non sia stato riconosciuto l'interesse pubblico.

Oneri	NO se	non c'è creazione di SUL. Se l'intervento sviluppa nuova volumetria, in caso di impianto sportivo pertinenziale si applica la tabella relativa alla destinazione principale ed alla categoria di intervento, in caso di impianto sportivo autonomo si utilizza la tabella relativa agli insediamenti Direzionali e di Servizio.
CC	SI	Per le piscine e gli altri impianti sportivi che non sviluppano una volumetria, si applica la percentuale del 10% sul costo documentato di costruzione, da determinare con perizia tecnica giurata a firma di professionista abilitato e redatto sulla base del Prezziario regionale delle opere pubbliche o, in caso di assenza di voci relative alle opere, sulla base dei costi documentati da Preventivi delle Ditte. Per la realizzazione di impianti sportivi che sviluppano una volumetria, il costo di costruzione è calcolato con riferimento alla tabella per la destinazione principale (se si tratta di opere pertinenziali) oppure alla tabella per la destinazione direzionale e di servizio, per la categoria di intervento che ricorre ed applicando l'aliquota del 5%. Il costo di costruzione non è dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014).
park	NO se	l'uso è pertinenziale privato. Nel caso di attività, anche private, aperte al pubblico si applica il fabbisogno standard relativo alla Nuova edificazione per la destinazione direzionale (nella misura minima), calcolato sulla SUL realizzata e, per gli impianti sportivi all'aperto (piscine, campi da tennis, ecc.), sull'ingombro a terra.

Interventi soggetti a SCIA

Per quel che riguarda invece gli interventi soggetti a SCIA, ai sensi dell'art. 183 comma 2, sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione di alcuni interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione. Per gli interventi di cui all'art. 134 comma 2, trattandosi di interventi che possono essere realizzati anche tramite SCIA, in alternativa al Permesso di Costruire, sono già stati trattati sopra. A seguire si elencano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a SCIA, di cui all'art. 135 comma 2, con le necessarie precisazioni:

- Art. 135 comma 2 lett. a) *Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (...)*. Tali interventi si distinguono da quelli soggetti a CIL, di cui all'art. 136 comma 1 lett. b), in quanto comportanti modifica della sagoma (sia per ampliamenti veri e propri che per l'installazione di rampe o ascensori esterni). In applicazione del comma 3 dell'art. 188, non è dovuto il contributo di costruzione.

Oneri	NO
CC	NO
park	NO

- Art. 135 comma 2 lett. b) *Interventi di manutenzione straordinaria (...)*. Tali interventi si distinguono da quelli soggetti a CIL, di cui all'art. 136 comma 2 lett. a), in quanto riguardanti parti strutturali (anche di trascurabile importanza che non necessitano del deposito del progetto strutturale). Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare modifiche della sagoma, dei prospetti e della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria possono comportare accorpamenti e frazionamenti, sempre che non si incida sui requisiti igienico sanitari (a meno di limitati adeguamenti sui r.a.i.), nel qual caso si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia. L'insieme di interventi, singolarmente definibili di manutenzione straordinaria, determinano la formazione di interventi di ristrutturazione edilizia quando siano in numero e consistenza tale da configurare un "insieme sistematico".

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL o aumento di unità immobiliari, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. In caso di onerosità si applica la tabella relativa alla destinazione specifica ed alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia in riferimento alla superficie in ampliamento e, in caso di frazionamento, escludendo l'unità immobiliare più grande.
CC	NO se	non c'è aumento di unità immobiliari, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. In tal caso si applica la tabella relativa alla destinazione specifica ed alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia escludendo l'unità immobiliare più grande. Il costo di costruzione non è in ogni caso dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014), per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014), per gli interventi su edifici unifamiliari o quelli necessari per migliorare le condizioni igieniche ed impiantistiche (art. 188, comma 2 lett. b) e c) LR 65/2014)
park	NO se	non c'è aumento di unità immobiliari. In caso di frazionamento, solo per la destinazione residenziale si applica quanto previsto nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU.

- Art. 135 comma 2 lett. c) *Interventi di restauro e risanamento conservativo (...)*. Tali interventi si distinguono da quelli soggetti a CIL, di cui all'art. 136 comma 2 lett. a bis), in quanto riguardanti parti strutturali (anche di trascurabile importanza che non necessitano del deposito del progetto strutturale). Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare modifiche della sagoma, dei prospetti e della destinazione d'uso nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono comportare

ampliamenti volumetrici, ma solo gli ampliamenti di SUL derivanti dalla trasformazione di superfici accessorie esistenti. In merito al mutamento della destinazione d'uso, al fine di stabilire se vi sia incremento del carico urbanistico, si veda quanto definito in relazione agli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e bis).

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL, aumento di unità immobiliari, mutamento della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. In caso di onerosità si applica la tabella relativa alla destinazione specifica in riferimento alla superficie in ampliamento e, in caso di frazionamento, escludendo l'unità immobiliare più grande.
CC	NO	
park	NO se	non c'è aumento di SUL o di unità immobiliari o modifica della destinazione d'uso. In caso di frazionamento, solo per la destinazione residenziale si applica quanto previsto nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU. In caso di ampliamento o modifica della destinazione, si applica quanto disposto per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella) e solo relativamente alla SUL in ampliamento o con modifica della destinazione d'uso.

- Art. 135 comma 2 lett. d) *Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (...)*. Tali interventi non possono comportare ampliamenti volumetrici, ma solo gli ampliamenti di SUL derivanti dalla trasformazione di superfici accessorie esistenti, compreso il recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010. In merito al mutamento della destinazione d'uso, al fine di stabilire se vi sia incremento del carico urbanistico, si veda quanto definito in relazione agli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e bis).

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL, aumento di unità immobiliari, mutamento della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. In caso di onerosità si applica la tabella relativa alla destinazione specifica in riferimento alla superficie in ampliamento e, in caso di frazionamento, escludendo l'unità immobiliare più grande.
CC	SI	Calcolato con la tabella relativa alla destinazione specifica per la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia. Il costo di costruzione non è in ogni caso dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014), per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014) e per gli interventi su edifici unifamiliari (art. 188, comma 2 lett. b) LR 65/2014), e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14.
park	NO se	non c'è aumento di SUL o di unità immobiliari o modifica della destinazione d'uso. In caso di frazionamento, solo per la destinazione residenziale si applica quanto previsto nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU. In caso di ampliamento o modifica della destinazione, si applica quanto disposto per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella) e solo relativamente alla SUL in ampliamento o con modifica della destinazione d'uso.

- Art. 135 comma 2 lett. e) *Interventi pertinenziali (...)*. Tali interventi si differenziano dagli ampliamenti in quanto realizzati su Snr e non su Sua. Particolari casistiche, per manufatti di remota costruzione con caratteristiche di volumi abitabili, saranno valutati in relazione alla "pertinenzialità" dei volumi interessati. La realizzazione delle tettoie è riconducibile a questa tipologia di intervento. Le tettoie che costituiscono pertinenza di immobili produttivi (anche agricoli), se funzionali allo svolgimento dell'attività economica, determinano la creazione di nuova SUL. Tali tipi di intervento sono comunque soggetti, ai sensi dell'art. 11 del RU, a nulla osta preventivo.

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. In caso di onerosità si applica la tabella relativa alla destinazione specifica ed alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
CC	SI	Calcolato con la tabella relativa alla destinazione specifica per la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia. Il costo di costruzione non è in ogni caso dovuto per immobili di proprietà dello stato (art. 188 LR 65/2014), per insediamenti produttivi (art.189 LR 65/2014) e per l'edilizia abitativa convenzionata (art. 186 LR 65/2014).
park	NO	

- Art. 135 comma 2 lett. e bis) *Mutamenti di destinazione d'uso senza opere (...)*. Per qualificarsi come tale occorre che non vi sia una artificiosa frammentazione degli interventi e che quindi l'assenza di opere sia riferibile ad un congruo lasso di tempo precedente e successivo al mutamento della destinazione d'uso. Ai sensi del comma 4 dell'art. 99 della LR 65/2014, si considera mutamento della destinazione d'uso quello riguardante la superficie utile prevalente di un fabbricato o di una unità immobiliare.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 183 comma 3 della LR 65/2014, il contributo è dovuto solo se c'è aumento del carico urbanistico.

Si considera ininfluenza la variazione di carico urbanistico per le modifiche tra le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio, artigianali/produttive, in unità immobiliari di dimensione paragonabile a quella delle attività di vicinato, quando il Regolamento Urbanistico ammette il cambio con intervento diretto, fermo restando quanto disposto dall'art. 49.6 del Regolamento Urbanistico in merito al fabbisogno di parcheggi.⁴

L'introduzione della destinazione residenziale comporta sempre incremento di carico urbanistico, mentre non c'è incremento di carico urbanistico per la modifica tra destinazioni rientranti nella medesima tabella o il cui corrispettivo decrementa (tra la destinazione iniziale e quella finale).

In ogni caso se qualora entro dieci anni dal primo mutamento si operi un nuovo mutamento d'uso verso la destinazione originaria, il contributo non è dovuto.

Oneri	NO se	non c'è incremento di carico urbanistico, e fermo restando i casi di gratuità di cui all'art. 188 della LR 65/14. Negli altri casi si applica la tabella relativa alla destinazione specifica ed alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
CC	NO	
park	SI	si applica quanto disposto dall'art. 49.6 per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella) e solo relativamente alla SUL interessata dalla modifica della destinazione d'uso.

- Art. 135 comma 2 lett. e ter) *demolizione non contestuale alla ricostruzione (...)*. Di norma la tipologia di intervento non è collegata ad un incremento del carico urbanistico e, pertanto, non è dovuto il contributo.

Oneri	NO
CC	NO
park	NO

⁴ L'art. 49.6 del RU esclude il reperimento dei parcheggi per le unità di vicinato nel Centro Storico. Al comma 1 inoltre, sempre per gli esercizi di vicinato, dispone che "si considera soddisfatto il fabbisogno di parcheggi per la destinazione commerciale (relativamente ai soli esercizi di vicinato) qualora l'edificio/locale sia stato realizzato con tale destinazione o se i parcheggi siano stati reperiti nei dieci anni precedenti l'intervento.

- Art. 135 comma 2 lett. g) *installazione manufatti art. 78 (...)*. Si tratta dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, per i quali il contributo va calcolato con riferimento al volume del manufatto. Sono equiparati alla ristrutturazione edilizia per la destinazione artigianale, in quanto superfici accessorie a destinazione genericamente produttiva.

Oneri	SI	Tab. A2. Ristrutturazione edilizia: il costo unitario andrà applicato alla superficie lorda di ingombro del manufatto.
CC	NO	
park	NO	

- Art. 135 comma 2 lett. h) *installazione manufatti art. 34 comma 6 quater della LR 3/1994 (...)*. Si tratta dei manufatti (diversi da quelli del comma 6 bis) per gli appostamenti fissi per l'attività venatoria, per i quali il contributo va calcolato con riferimento al volume del manufatto. Sono equiparati alla ristrutturazione edilizia per la destinazione artigianale, in quanto superfici accessorie a destinazione genericamente produttiva.

Oneri	SI	Tab. A2. Ristrutturazione edilizia: il costo unitario andrà applicato alla superficie lorda di ingombro del manufatto.
CC	NO	
park	NO	

- Art. 135 comma 2 lett. i) *opere piano antincendi boschivi (...)*. Si tratta delle opere ed impianti destinati alla prevenzione ed estinzione degli incendi, di norma gratuita, quando avviene a seguito di riconoscimento del pubblico interesse (convenzioni o altro). Negli altri casi è qualificabile a seconda della casistica che ricorre ed è dovuto il contributo di cui alla tabella A3.

Oneri	NO se	viene riconosciuto il pubblico interesse (convenzioni o altro). Altrimenti si applica la tabella relativa agli Insediamenti Direzionali e di Servizio.
CC	NO	
park	NO	

- Art. 135 comma 3 *Varianti in corso d'opera ai permessi di costruire*. Le varianti consentite sono solo quelle comportanti opere di cui al comma 2 dello stesso articolo 135, che risultino conformi alle prescrizioni del permesso di costruire, pertanto si applicano le stesse regole applicabili agli interventi di cui al comma 2.

Oneri	NO se	la variante riguarda opere classificabili come intervento non oneroso, altrimenti si applicano gli importi della categoria di intervento di riferimento.
CC		
park		

- Art. 135 comma 3bis *impianti manufatti energia art. 16 LR 39/2005 (...)*. Si tratta delle opere ed impianti destinati alla produzione, distribuzione e stoccaggio di energia, di norma interventi gratuiti, quando realizzati a seguito di riconoscimento del pubblico interesse (convenzioni o altro). Negli altri casi è qualificabile a seconda della casistica che ricorre ed è dovuto il contributo di cui alla tabella A2.

Oneri	NO se	viene riconosciuto il pubblico interesse (convenzioni o altro). Altrimenti si applica la tabella A2 relativamente all'ingombro a terra del manufatto.
CC	NO	
park	NO	a meno della verifica della dotazione di parcheggi privati per gli addetti.

Interventi soggetti a CILA

Infine per quel che riguarda invece all'attività edilizia libera di cui all'art. 136, ai sensi dell'art. 183 comma 3, sono soggetti alla corresponsione di un contributo, commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, gli interventi di manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo in alcuni casi, precisati a seguire:

- Art. 136 comma 2 lett. a) *interventi di manutenzione straordinaria (...)*. Si tratta degli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. b), che quindi non possono comportare modifica della destinazione d'uso, non interessanti le parti strutturali dell'edificio. Ai sensi dell'art. 183 comma 3, il contributo è dovuto solo quando l'intervento comporta un aumento della superficie utile dell'immobile. Considerato che gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare modifiche della volumetria complessiva e della sagoma, l'aumento delle superfici utili può avvenire solo in caso di trasformazione di superfici esistenti (ad es. annessione di superfici accessorie all' u.i. oppure aumento della superficie di vendita nelle destinazioni commerciali). In tal caso il contributo è calcolato sulla superficie utile in aumento e si applica il parametro relativo alla Ristrutturazione edilizia conservativa. Si ricorda che gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare modifiche dei prospetti e della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria possono comportare accorpamenti e frazionamenti, sempre che non si incida sui requisiti igienico sanitari (a meno di limitati adeguamenti sui r.a.i.), nel qual caso si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia. L'insieme di interventi, singolarmente definibili di manutenzione straordinaria, determinano la formazione di interventi di ristrutturazione edilizia quando siano in numero e consistenza tale da configurare un "insieme sistematico".

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL. In tal caso si applica la tabella relativa alla destinazione specifica ed alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia in riferimento alla superficie in ampliamento.
CC	NO	
park	NO se	non c'è aumento di SUL o di unità immobiliari. In caso di frazionamento, solo per la destinazione residenziale si applica quanto previsto nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU. In caso di ampliamento si applica quanto disposto per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della prima tabella) e solo relativamente alla SUL in ampliamento.

- Art. 136 comma 2 lett. a bis) *interventi di restauro e risanamento conservativo (...)*. Si tratta degli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. c) non interessanti le parti strutturali dell'edificio. Ai sensi dell'art. 183 comma 3, il contributo è dovuto solo quando l'intervento comporta un aumento della superficie utile dell'immobile o per i mutamenti di destinazione d'uso che comportano incremento di carico urbanistico. In caso di aumento della superficie utile, il contributo è calcolato sulla superficie in aumento. In caso di mutamento della destinazione d'uso si applica quanto disposto in riferimento all'art. 135 comma 2 lett. e bis)

Oneri	NO se	non c'è creazione di nuova SUL o mutamento destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico. Nel primo caso si applica la tabella relativa alla destinazione specifica in riferimento alla superficie in ampliamento. Nel secondo caso si applica quanto disposto in riferimento all'art. 135 comma 2 lett. e bis).
CC	NO	
park	NO se	non c'è aumento di SUL o di unità immobiliari o modifica della destinazione d'uso. In caso di frazionamento, solo per la destinazione residenziale si applica quanto previsto nella prima tabella dell'art. 49.6 del RU. In caso di ampliamento o modifica della destinazione, si applica quanto disposto per le varie destinazioni, nella prima tabella, relativamente agli interventi di ristrutturazione (per la destinazione turistica, anche in zona agricola, si applica la voce relativa a "tutti" gli interventi della

prima tabella) e solo relativamente alla SUL in ampliamento o con modifica della destinazione d'uso.