

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In base al combinato disposto dagli *artt. 15, 29 e 30 della L.R. 19/09* e dagli *artt. 6 e 7* del relativo *Regolamento di Attuazione* nonché, con riferimento alla *Circolare 1/2012* della Direzione Centrale Infrastrutture, Mobilità, Pianificazione Territoriale e Lavori Pubblici della Regione F.V.G., si riassumono nella tabella allegata le principali casistiche di interventi edilizi/cambi di destinazione d'uso, con l'indicazione sull'assoggettamento di questi ultimi al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione).

Per un corretto approccio alle novità introdotte si premette che, salvo i casi di esclusione specificatamente indicati in legge, **sono onerosi** (o soggetti a conguaglio), ai sensi dell'*art. 29*, oltre agli interventi soggetti a permesso di costruire:

- il **cambio di destinazione d'uso**, con o senza trasformazioni fisiche, laddove l'importo della nuova destinazione (riferito alla nuova costruzione) sia superiore a quello della destinazione precedente (*art. 15 co 3 e 4*);
- gli interventi di **ristrutturazione edilizia** (*art. 17 co 1 lett. c*), la **realizzazione di chioschi** per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo (*art. 17 co 1 lett. d*), la **realizzazione di pertinenze** di edifici esistenti non realizzabili in attività edilizia libera ai sensi dell'*art. 16 (art. 17 co 1 lett. e)*;
- gli interventi di **nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia** di cui all'*art. 18*;
- gli interventi per il **recupero del patrimonio edilizio esistente** (*art. 39 – recupero a fini abitativi di sottotetti e cantine*).

Si evidenzia, rispetto al quadro normativo precedente, l'introduzione delle seguenti novità riguardo all'**esonero ed alla riduzione** del pagamento di cui sopra (*art. 30*):

- la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, IN RESIDENZIALE, è soggetta al pagamento;
- viene escluso dal pagamento l'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% della superficie imponibile, **ANCHE** per edifici plurifamiliari;
- sono assoggettati al pagamento i cambi di destinazione d'uso in RESIDENZIALE NON ricadenti in zona omogenea A, B0 e B (laddove l'importo della nuova destinazione - riferito alla nuova costruzione - sia superiore a quello della destinazione precedente);

- è soggetta al pagamento la realizzazione di PARCHEGGI mediante interventi di cui all'art. 29, esclusi quelli privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore.

Riguardo alle **modalità di calcolo** si pone l'attenzione sugli interventi che prevedono una **trasformazione fisica (onerosa) contestuale al cambio di destinazione d'uso**, con particolare riferimento all'*art. 6 commi 3, 4 e 5 del Regolamento di Attuazione*.

Il pagamento/conguaglio per il **cambio di destinazione d'uso** è dovuto nel caso in cui l'incidenza degli oneri di urbanizzazione (previsti per la nuova costruzione) della nuova destinazione sia maggiore a quella prevista per la destinazione assentita. L'importo sarà pari alla differenza tra i due importi. In tale caso non è dovuto il costo di costruzione (previsto solo in presenza di trasformazioni fisiche)

Il contributo di costruzione per la **trasformazione fisica** si calcola applicando gli importi previsti per la ristrutturazione nella destinazione assentita (oneri + costo di costruzione).

Nel caso, citato, di contemporanea presenza di cambio d'uso e di trasformazione fisica onerosa, l'onere di urbanizzazione da pagare sarà quello di maggior importo (al quale andrà sommato il costo di costruzione previsto per la trasformazione fisica).

A titolo esemplificativo si riportano due esempi di calcolo, relativi ad intervento edilizio oneroso con contestuale cambio di destinazione d'uso, effettuati secondo quanto previsto dall'*art. 6 del Regolamento di Attuazione*.

Ristrutturazione di immobile DIREZIONALE e cambio d'uso in RESIDENZIALE
--

Sup. imponibile mq 100 – Indice tra 1 e 3 mc/mq – z.o. B
--

Calcolo contributo per cambio destinazione d'uso (differenza tra destinazione nuova ed esistente):

Oneri di urbanizzazione: 154,42 € - 74,14 € (importi previsti per nuova costruzione) = 80,28 €

Costo di costruzione: NON DOVUTO

Calcolo contributo per trasformazione fisica (della destinazione attuale):

Oneri di urbanizzazione: (importo previsto per la ristrutturazione) 74,14 €

Costo di costruzione: (importo previsto per la ristrutturazione) 33,57 €

Tot. 107,71 €

L'onere di urbanizzazione da porre a carico dell'intervento è quello di maggior importo; quindi:

Oneri di urbanizzazione: 100 mq x 80,28 € =	8.028,00 €
Costo di costruzione: 100 mq x 33,57 € =	3.357,00 €
CONTRIBUTO di costruzione:	11.385,00 €

Ristrutturazione di immobile RESIDENZIALE e cambio d'uso in COMMERCIALE

Sup. imponibile mq 100 – Indice tra 1 e 3 mc/mq – z.o. B

Calcolo contributo per cambio destinazione d'uso (differenza tra destinazione nuova ed esistente):

Oneri di urbanizzazione: 94,31 € - 154,42 € (importi previsti per nuova costruzione) =	-60,11 €
Costo di costruzione:	NON DOVUTO

Calcolo contributo per trasformazione fisica (della destinazione attuale):

Oneri di urbanizzazione: (importo previsto per la ristrutturazione)	154,42 €
Costo di costruzione: (importo previsto per la ristrutturazione)	<u>15,78 €</u>
	Tot. 170,20 €

L'onere di urbanizzazione da porre a carico dell'intervento è quello di maggior importo; quindi:

Oneri di urbanizzazione: 100 mq x 154,42 € =	15.442,00 €
Costo di costruzione: 100 mq x 15,78 € =	1.578,00 €
CONTRIBUTO di costruzione:	17.020,00 €

A seguire, esempi di calcolo per il cambio di destinazione d'uso senza opere:

cambio d'uso da RESIDENZIALE a DIREZIONALE

Sup. imponibile mq 100 – Indice tra 1 e 3 mc/mq – z.o. tutte

Oneri di urbanizzazione: 74,14 € - 154,42 € (importi previsti per nuova costruzione) =	- 80,28 €
Costo di costruzione:	NON DOVUTO
NON comporta una maggiore incidenza, quindi il contributo:	NON È DOVUTO

cambio d'uso da DIREZIONALE a RESIDENZIALE

Sup. imponibile mq 100 – Indice tra 1 e 3 mc/mq – z.o. C

Oneri di urbanizzazione: 154,42 € - 74,14 € (importi previsti per nuova costruzione) = 80,28 €

Costo di costruzione: NON DOVUTO

Comporta una maggiore incidenza, quindi il CONTRIBUTO di costruzione sarà pari a :

Oneri di urbanizzazione: 100 mq x 80,28 € = 8.028,00 €

cambio d'uso da DIREZIONALE a COMMERCIALE

Sup. imponibile mq 100 – Indice tra 1 e 3 mc/mq – z.o. tutte

Oneri di urbanizzazione: 94,31 € - 74,14 € (importi previsti per nuova costruzione) = 20,17 €

Costo di costruzione: NON DOVUTO

Comporta una maggiore incidenza, quindi il CONTRIBUTO di costruzione sarà pari a :

Oneri di urbanizzazione: 100 mq x 20,17€ = 2.017,00 €

INTERVENTO	VARIABILI		ONEROSO
CAMBIO D'USO SENZA OPERE	con importo della nuova destinazione (riferito alla nuova costruzione) superiore a quello della destinazione precedente		SI
	in residenziale, in zone A, B e B0		NO
TRASFORMAZIONI FISICHE	fino al RISANAMENTO		NO
RISANAMENTO (CON cambio d'uso)	con importo della nuova destinazione (riferito alla nuova costruzione) superiore a quello della destinazione precedente	in residenziale	NO
		in zone A, B e B0	SI
		altre zone	SI
	NON residenziali		SI
RISTRUTTURAZIONE (senza cambio d'uso)	residenziale		NO
	NON residenziale		SI
RISTRUTTURAZIONE (CON cambio d'uso)			SI
AMPLIAMENTO	residenziale	< 20% sup. imponibile	NO
		> 20% sup. imponibile	SI
	NON residenziale		SI
	in fascia di rispetto della viabilità		SI
	per abbattimento barriere architettoniche		NO
PERTINENZE (soggette a S.C.I.A.)	residenziale	> 10% volume esistente	SI
	non residenziale	> 5% volume esistente	SI
PARCHEGGI	realizzati mediante interventi di cui all'art. 29 L.R. 19/09		SI
	privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore		NO
CHIOSCHI	(art. 17 co I lett. d L.R.19/09)		SI
RECUPERO PATRIMONIO	Recupero a fini abitativi del sottotetto e cantine (art. 39 L.R. 19/09)		SI