

# SUAP e DINTORNI

**IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE,  
MONETIZZAZIONI E SANZIONI EDILIZIE**

**Dalla normativa alla pratica**

**CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO  
STRAORDINARIO**

11 Novembre 2025



## **Saluti Istituzionali**



## **Alessandra Pernechele**

**Dirigente del Settore Gestione del Territorio e Attività Produttive**

Unità Organizzative: edilizia privata, urbanistica, cartografico, attività produttive, SUAP, edilizia residenziale pubblica, sistemi informativi e gestione sistema qualità ambientale.

e-mail: [alessandra.pernechele@comune.jesolo.ve.it](mailto:alessandra.pernechele@comune.jesolo.ve.it)



## **Maddalena Morini**

**Funzionario tecnico con Responsabilità del Procedimento  
di Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP**

Unità Organizzativa: Servizio Gestione del Territorio e SUAP.

e-mail: [maddalena.morini@comune.legnago.vr.it](mailto:maddalena.morini@comune.legnago.vr.it)





## **Jury Amadio**

**Elevata qualificazione – Responsabile SUE Sportello  
Unico Edilizia**

Unità Organizzativa: edilizia privata

e-mail: [jury.amadio@comune.jesolo.ve.it](mailto:jury.amadio@comune.jesolo.ve.it)



**Mauro Altamura**

**Istruttore tecnico**

Unità Organizzativa: edilizia privata

e-mail: [mauro.altamura@comune.jesolo.ve.it](mailto:mauro.altamura@comune.jesolo.ve.it)



**Andrea Regazzo**

**Istruttore informatico**

Unità Organizzativa: sistemi informativi

e-mail: [andrea.regazzo@comune.jesolo.ve.it](mailto:andrea.regazzo@comune.jesolo.ve.it)



**Pierantonio Farina**

**Istruttore tecnico**

Unità Organizzativa: edilizia privata

e-mail: [pierantonio.farina@comune.jesolo.ve.it](mailto:pierantonio.farina@comune.jesolo.ve.it)





**Luca Zamberlan**

**Funzionario tecnico**

Unità Organizzativa: urbanistica e cartografico

e-mail: [luca.zamberlan@comune.jesolo.ve.it](mailto:luca.zamberlan@comune.jesolo.ve.it)



# SUAP E DINTORNI

## Programma della giornata

- Nozioni generali e inquadramento normativo del contributo di costruzione
- PLINTO – la base solida dei tuoi calcoli edilizi
- PAUSA CAFFÈ
- Flash tematici relativi alle sanzioni edilizie
- Monetizzazioni degli standard urbanistici
- Crediti edilizi e contributo straordinario



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

*«Essere colti non significa ricordare tutte le nozioni,  
ma sapere dove andare a cercarle»*

**Umberto Eco**



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Legge 28 gennaio 1977 n. 10

“Norme in materia di edificabilità dei suoli”

L'art. 1 definisce il **nuovo statuto del territorio e del suo uso:**

“**ogni attività** comportante **trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio** comunale **partecipa agli oneri** ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a **concessione** da parte del sindaco”

L'art. 3 introduce nell'ordinamento giuridico il **principio di onerosità** della concessione stabilendo che:

“la concessione comporta la corresponsione di un **contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione**”





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La nuova legge di regime dei suoli sancisce la **separazione** tra:

**diritto di proprietà del terreno e potere di costruire *ius aedificandi*.**

### **LICENZA EDILIZIA** (L.U.N. 1150/1942)

atto amministrativo, **gratuito**, che autorizza l'esercizio del diritto a edificare insito nel diritto di proprietà previa verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia

### **CONCESSIONE EDILIZIA** (L. 10/1977)

provvedimento che trasferisce al cittadino un diritto comunale e presuppone una **prestazione pecuniaria** da parte del richiedente



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La **norma sostanziale** è espressa con la dizione “ogni attività comportante **trasformazione urbanistica ed edilizia** del territorio comunale **partecipa agli oneri** ad essa relativi”

Il **contributo** cui fa riferimento l'articolo 3 della L. 10/1977 si riferisce a **due quote**:

- quota di **urbanizzazione** (art. 5), commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- quota di **costo di costruzione** (art. 6), commisurata al costo (effettivo o convenzionale) della costruzione

che rappresentano il **corrispettivo** per:

- la **concessione** della facoltà di trasformazione e di edificazione del suolo
- le **spese di urbanizzazione** primaria e secondaria
- i **vantaggi** che il concessionario avrà dalle opere eseguite



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La norma pone l'**accento** non sull'attività umana della trasformazione, bensì sul **risultato** che l'**esercizio della attività medesima comporta**, e perciò rende intuibile l'esigenza dell'intervento della **Pubblica Amministrazione**, la quale si deve occupare e preoccupare delle valutazioni delle **alterazioni del sistema**, dei rapporti preesistenti e dei **costi occorrenti a dare equilibrio** al sistema alterato, con l'ovvia conseguenza che la nuova normativa disciplina le trasformazioni che sono cagionate dalla azione cosciente dell'uomo e che hanno in sé le caratteristiche di "urbanistico" e/o di "edilizio".

(R. Caccin, *la legge urbanistica della Regione Veneto 27 giugno 1985, n. 61*, Treviso, casa editrice I.C.A., 1986, p. 301)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“La peculiare natura del titolo edilizio – la concessione edilizia della l. n. 10 del 1977 e, ora, il **permesso di costruire** del dpr n. 380 del 2001 – induce a ritenere che esso, al di là del suo carattere sostanzialmente autorizzatorio, sia comunque, direttamente o indirettamente, **attributivo**, per il privato, di **rilevanti benefici economici**, a fronte dei quali è previsto in termini di **controprestazione il pagamento di una somma di danaro**, appunto il contributo di costruzione, non altrimenti qualificabile che come **corrispettivo di diritto pubblico**”.

(Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, decisione n. 12/2018)





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## NATURA PRIVATISTICA

### DELLA **DETERMINAZIONE** DEL CONTRIBUTO

“Il contributo opera sul piano dell’efficacia all’interno del **rapporto paritetico** fra Amministrazione e privato, rilevando che **gli atti con i quali l’Amministrazione comunale determina o ridetermina il contributo hanno natura privatistica**, con la conseguenza che l’obbligazione di corrispondere il contributo nasce nel momento in cui viene rilasciato il titolo ed è a tale momento che occorre aver riguardo per la determinazione dell’entità dello stesso.”

(Consiglio di Stato, sezione IV, 18 gennaio 2021, n. 557)

“La pubblica amministrazione, **nell’adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato** salvo che la legge disponga diversamente”

(art. 1 co. 1-bis [L. 241/1990](#))



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## NATURA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota del costo di costruzione è connessa alla **tipologia** e all'**entità dell'intervento** edilizio e finalizzata alla **compartecipazione** comunale **all'incremento di valore della proprietà immobiliare** del costruttore a seguito della nuova edificazione.

Il costo di costruzione è **legato alla ricchezza generata dall'intervento**, intesa come aumento di valore del patrimonio.

Corrispettivo di **diritto pubblico**, di natura **paratributaria**, avente natura **acausale**.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NATURA

## DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La quota degli oneri di urbanizzazione assolve alla prioritaria funzione di **compensare** la collettività per il **nuovo ulteriore carico urbanistico** che si riserva sulla zona a causa dell'attività edificatoria. L'urbanizzazione è infatti funzionale all'utilizzo degli edifici e alla vita di relazione degli abitanti.

Il contributo per le spese di urbanizzazione **non** è commisurato alla necessità urbanistica del singolo anche complesso intervento, bensì è **esteso e rapportato alle necessità globali del Comune**, deve perciò essere corrisposto da tutti, **compresi anche quelli che costruiscono in zona già urbanizzata**.

Gli oneri di urbanizzazione sono **connessi al carico urbanistico generato dall'intervento**.

Corrispettivo di **diritto pubblico**, di natura **non tributaria**, avente natura **causale**.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“In sostanza, le **opere di urbanizzazione** – per la cui remunerazione il contributo viene imposto – hanno spesso **portata più ampia** rispetto a quelle strettamente necessarie ad urbanizzare il nuovo insediamento edilizio posto in essere da chi abbia ottenuto il titolo edilizio ed **hanno quindi sovente natura indivisibile**, nel senso che **non sono frazionabili in porzioni funzionali al soddisfacimento delle esigenze dei singoli nuovi insediati**”

“In altri termini, fin dalla legge che ha introdotto nell’ordinamento il principio della onerosità del titolo a costruire (art. 1 della l. n. 10 del 1977), la ragione della **compartecipazione alla spesa pubblica** del privato è da ricollegare sul piano eziologico al **surplus di opere di urbanizzazione** che l’amministrazione comunale è tenuta ad affrontare in relazione al nuovo intervento edificatorio del richiedente il titolo edilizio.”

[\(Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, sentenza 30/8/2018 n.12\)](#)





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## DISCIPLINA

### DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Livello **nazionale**:

il [D.P.R. 380/2001](#) è la norma di riferimento che regola il diritto ad edificare.

Gli articoli **da 16 a 19** trattano **il contributo di costruzione**

#### Livello **regionale**:

la [L.R.V. 61/1985](#) è la norma principale regionale in materia di edilizia (per la parte ancora in vigore).

Al **capo II** contiene i “**criteri per la determinazione del contributo**” regolandone l’applicazione agli articoli **da 81 a 88**



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## RAPPORTO

### TRA DISCIPLINA STATALE E REGIONALE

“Le **regioni** esercitano la **potestà legislativa concorrente in materia edilizia** nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel DPR 380/2001” (art. 2 co.1 DPR 380/2001)

“Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi” (art. 2 co.3 DPR 380/2001)

Stante il mancato adeguamento della Regione del Veneto al **DPR 380/2001**, lo stesso **opera direttamente su tutto il territorio regionale**, la **normativa** edilizia regionale **preesistente** è valida limitatamente alle disposizioni con esso **compatibili** (art. 13 l.r. [16/2003](#))



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DPR 380/2001 art. 16

“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”

“Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del **permesso di costruire** comporta la **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione** nonché al **costo di costruzione**” (co.1)

Il contributo di costruzione è composto da:

- **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**  
artt. 16 e 19 d.P.R. n. 380/2001 e artt. 81 e 82 L.R.V. n. 61/1985;
- **costo di costruzione**  
artt. 16 e 19 d.P.R. n. 380/2001 e artt. 81 e 83 L.R.V. n. 61/1985

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'**incidenza degli oneri di urbanizzazione** primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle **tabelle parametriche** che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- 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 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e smi, 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;
- d-ter) alla valutazione del **maggior valore** generato da **interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga**.

(art. 16 co. 4 DPR 380/2001)





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“Il **costo di costruzione** per i **nuovi edifici** è determinato periodicamente dalle **regioni** con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le **regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori** a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, **per le quali sono determinate maggiorazioni** del detto costo di costruzione in misura non superiore al **50 per cento**. [...]

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una **quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento**, che viene determinata dalle regioni in funzione delle **caratteristiche** e delle **tipologie** delle costruzioni e della loro **destinazione ed ubicazione**”

(art. 16 co. 9 DPR 380/2001)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“Nel caso di **interventi su edifici esistenti** il **costo di costruzione** è determinato in relazione al **costo degli interventi stessi**, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), **i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni**”.

(art. 16 co. 10 DPR 380/2001)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di interventi su **edifici esistenti il costo di costruzione**, calcolato sulla base di un computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, **non può superare quello determinato annualmente con i criteri di cui all'art. 16 co. 9 del TUE** (ossia il costo di costruzione aggiornato annualmente su base ISTAT), ai sensi dell'art. 83, ultimo comma della LR 61/85.

Detta disposizione trova applicazione per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, indipendentemente dal tipo di destinazione d'uso degli edifici oggetto d'intervento.

[\(TAR Veneto Sez. II n. 267 del 27/02/2015\)](#)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DPR 380/2001 art. 19


**“Contributo di costruzione per opere o impianti  
non destinati alla residenza”**

“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad **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**”. [...]

(art. 19 co.1 DPR 380/2001)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad **attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi** comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle **opere di urbanizzazione**, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una **quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione** da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale”

(art.19 co.2 DPR 380/2001)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## RAPPORTO

### TRA TIPOLOGIA DI INTERVENTO E CONTRIBUTO

“Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del **permesso di costruire** comporta la **corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione**, secondo le modalità indicate nel presente articolo”

(art. 16 co. 1 DPR 380/2001)

[...] “gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. **Le regioni possono individuare** con legge gli **altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività**, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, **assoggettati al contributo di costruzione** definendo criteri e parametri per la relativa determinazione”

(art. 23 co. 1 lett c) DPR 380/2001)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## INTERVENTI ONEROSI

**NUOVA COSTRUZIONE** (art. 3 co.1 lett e) DPR 380/2001; art. 16 co.1 DPR 380/2001; art. 76 co.1 punto 4 LR 61/1985)

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA** (art. 3 co.1 lett f) DPR 380/2001; art. 16 co.1 DPR 380/2001)

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “PESANTE”** (art. 10 co.1 lett c) DPR 380/2001; art. 23 co.1 lett c) DPR 380/2001)

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “LEGGERA”** (art. 3 co.1 lett d) DPR 380/2001 residuali rispetto a quelli indicati all’art. 10 co.1 lett c) DPR 380/2001; art. 17 co. 3 lett c) DPR 380/2001; art. 76 co.1 punto 4, art. 82 ultimo comma, art. 83 ultimo comma lr 61/1985)

**si tratta di disposizione della LR 61/1985 non in contrasto con il DPR 380/2001**



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (art. 17 co.4 DPR 380/2001) **solo** qualora ne derivi un **aumento della superficie calpestabile**, solo per la quota degli **oneri di urbanizzazione**

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** (art. 76 co.2 LR 61/1985; art. 42 bis LR [LR 11/2004](#)), anche in assenza di opere, quando da tale mutamento derivi, in termini di oneri di urbanizzazione, una differenza positiva tra nuova e precedente destinazione.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“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”.

(art. 19 co.3 DPR 380/2001)

**RATIO** della norma è **evitare** che per avvalersi di quote di costo di costruzione più basse, o non dovuta, **si realizzi l'intervento con una destinazione d'uso fittizia** tale da eludere la norma pagando un contributo minore rispetto a quello effettivamente dovuto.





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## **NUOVO REGOLAMENTO** **DI APPLICAZIONE** **DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** **DEL COMUNE DI JESOLO**

approvato con D.C.C. n. 27 del 27 marzo 2025



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - oggetto e ambito di applicazione

art. 2 – definizioni

art. 3 – destinazioni d’uso

art. 4 – mutamento di destinazione d’uso

art. 5 – tipologia edilizia

art. 6 – criteri di misurazione di superfici e volumi onerosi

art. 7 – varianti in corso d’opera

art. 8 – mancata o parziale utilizzazione del permesso di costruire

art. 9 – ricalcolo del contributo per decadenza del permesso di costruire

art. 10 - modalità di versamento del contributo di costruzione



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## PARTE II: CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

art. 11 – opere di urbanizzazione

art. 12 – residenziale

art. 13 – produttivo (artigianato e industria) e rurale

art. 14 – turistico-ricettivo

art. 15 – commerciale e direzionale

art. 16 – riduzioni ed esenzioni del contributo per oneri di urbanizzazione

art. 17 – opere di urbanizzazione a scomputo

art. 18 - oneri di urbanizzazione nel P.E.E.P.

art. 19 - edilizia convenzionata



# **IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **PARTE III: CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

art. 20 – contributo sul costo di costruzione

art. 21 – residenziale

art. 22 – turistico-ricettivo, direzionale, commerciale

art. 23 – riduzioni ed esenzioni del contributo sul costo di costruzione

art. 24 – edilizia convenzionata

art. 25 – esenzioni/riduzioni sul costo di costruzione stabilite da normative di settore

## **PARTE IV: DISPOSIZIONI FINALI**

art. 26 – norma di salvaguardia



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## CRITERI DI MISURAZIONE

### DI SUPERFICI E VOLUMI ONEROSI

#### - REG. ART. 6 -

LR 61/1985 art. 82 co. 4 (oneri di urbanizzazione):

- per gli interventi relativi a opere con **destinazione d'uso residenziale e turistico**, il **volume** da considerare ai fini del presente articolo è quello dato dal **prodotto dell'altezza lorda per la superficie complessiva**, determinata ai sensi dell'art. 2 del [DM LLPP 10 maggio 1977](#), concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici;
- per gli interventi relativi a opere con **destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale e agricolo**, la **superficie** da considerare ai fini del presente articolo è quella **utile di tutti i piani, compresi quelli interrati**, con identica destinazione d'uso"



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

LR 61/1985 art. 83 co. 3 (quota costo di costruzione):

“Le modalità per il computo della **superficie complessiva** sono quelle previste dal DM LLPP **10 maggio 1977** concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. [...]

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per la **superficie complessiva** si fa riferimento agli artt. 2 e 3 del DM 801/77 che stabiliscono:

“La **superficie complessiva**, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il **costo unitario a metro quadrato**, è costituita dalla **somma della superficie utile abitabile** 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”

(art. 2 co.1 DM 801/77)

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



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le **superfici per servizi ed accessori** riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

(art. 2 co.2 DM 801/77)

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

(art. 2 co.3 DM 801/77)

Per le **superfici accessorie**, ad **integrazione** di quelle sopra riportate, si fa inoltre riferimento alla **definizione uniforme n. 15** dell'allegato A del vigente [regolamento edilizio](#) comunale.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per **superficie utile abitabile** “si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.” (art. 3 co.1 DM 801/77)

Per **superficie utile** si fa riferimento alla **definizione uniforme n. 14** del regolamento edilizio: “superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre”.

Per **altezza lorda** si fa riferimento alla **definizione uniforme n. 26** del regolamento edilizio: “Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura l’altezza del pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura”.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In caso di intervento oneroso, **i volumi edilizi esclusi** dal calcolo del “volume edificabile o urbanistico” secondo la definizione n. 61 del regolamento edilizio, **sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione.**

**VOLUME ONEROSO  $\neq$  VOLUME URBANISTICO**



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## DESTINAZIONE D'USO

### RESIDENZIALE

- **quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari):  
il **volume** da considerare ai fini del calcolo è dato dal **prodotto** dell'**altezza lorda** per la **superficie complessiva** determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 801/77  
(art. 82 co. 4 LR 61/85)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- **quota costo di costruzione:**

Il costo di costruzione è commisurato alla **superficie complessiva**, determinato in euro/mq.

Il costo di costruzione, aggiornato annualmente, è **maggiorato** di una quota percentuale variabile tra lo 0 e il 50%, a seconda della **classe** di appartenenza dell'edificio, quest'ultima determinata ai sensi dell'art. **8 del DM 801/77**.

Il contributo è calcolato in **quota percentuale** sul costo di costruzione (aliquota) **variabile dal 5% al 20%**, determinata in funzione delle caratteristiche, delle tipologie delle costruzioni edilizie, della loro destinazione e ubicazione.

(art. 16 co. 9 del DPR 380/2001)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**costo base di costruzione:** tariffa unitaria (euro/mq). Per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della l. 457/1978 art. 4, co.1 lett. g)

La Regione Veneto con provvedimento n. 392/1992 ha confermato il mantenimento del costo base stabilito con DM LLPP 20 giugno 1990 e mai più aggiornato.

**maggiorazione:** ex art. 4 DM LLPP 801/1977 ( $= i_1 + i_2 + i_3$ )

Il costo base viene **maggiorato** di una **quota variabile tra lo 0 e 50** per cento, **secondo la classe** di appartenenza dell'edificio

**superficie complessiva:** ex art. 2 co. 1 DM LLPP 801/1977 ( $= Su + 60\% S_{nr}$ )

**aliquota regionale:** percentuale sul costo maggiorato, **variabile dal 5 al 20 %**, determinata dalle regioni (tabella A4 allegata alla [lr 4/2015](#) art. 2)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La **maggiorazione** si ottiene dalla **classe** dell'edificio

La **classe** dell'edificio deriva dalla **sommatoria degli indici di incremento** che si riferiscono a:

a) **superficie utile abitabile** (Su)

**I1** - incremento relativo alla superficie utile abitabile

(art. 5 DM LLPP 801/1977)

b) **superficie netta non residenziale di servizi e accessori** (Snr);

**I2** - incremento relativo alla superficie non residenziale

(art. 6 DM LLPP 801/1977)

c) **caratteristiche specifiche**

**I3** - incremento relativo a caratteristiche particolari

(art. 7 DM LLPP 801/1977)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE =**

**OO.PP + OO.SS + quota costo di costruzione**

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

OO.PP = superficie complessiva x altezza lorda x euro/mc

OO.SS = superficie complessiva x altezza lorda x euro/mc

COSTO DI COSTRUZIONE:

= costo base maggiorato (euro/mq) x sup. complessiva x % aliquota regionale





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Reg. Art. 8 - Ai soli fini del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione, **sono equiparate all'edilizia residenziale** quelle parti di **edifici residenziali** nelle quali siano previsti ambienti per **attività turistiche, commerciali e direzionali**, qualora la **superficie netta** di detti ambienti e dei relativi accessori, valutati questi ultimi al 60%, **non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile**.

Nello specifico, trattasi di interventi dove nel singolo edificio ad uso residenziale siano previsti anche ambienti con destinazioni d'uso turistiche, commerciali e direzionali in misura non superiore al 25% della superficie complessiva (Sc) - come definita all'art. 2 del DM 801/77 - dell'edificio. Per questi interventi va applicata integralmente la tabella proposta dallo stesso DM 801/77.

Negli altri casi per le destinazioni d'uso extraresidenziali valgono le norme generali relative a ciascuna destinazione d'uso.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## DESTINAZIONI D'USO

### TURISTICO – RICETTIVA

- **quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari):  
il **volume** da considerare ai fini del calcolo è dato dal **prodotto** dell'**altezza lorda** per la **superficie complessiva** determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 801/77  
(art. 82 co. 4 LR 61/85)
- **quota costo di costruzione:**  
per le nuove costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi è dovuta la corresponsione di una **quota non superiore al 10 per cento del costo delle opere** risultante da **computo metrico estimativo** redatto su prezziario regionale aggiornato, da presentarsi contestualmente al progetto edilizio  
(art. 19 co. 2 DPR 380/2001)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE =**

**OO.PP + OO.SS + quota costo di costruzione**

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

OO.PP = superficie complessiva x altezza lorda x euro/mc

OO.SS = superficie complessiva x altezza lorda x euro/mc

QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE:

Importo da computo metrico estimativo x aliquota stabilita dal C.C. (non superiore al 10%)

In mancanza di C.M.E. la quota di costo di costruzione è determinata:

costo base di costruzione maggiorato del 50% x sup. complessiva x aliquota stabilita dal C.C. (non superiore al 10%)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Reg. Art. 22

2 - Per le nuove costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche per le quali, all'atto di presentazione della pratica, **non sia fornito il relativo computo metrico estimativo**, si applica d'Ufficio il **costo base di costruzione**, aggiornato annualmente, **maggiorato in misura fissa del 50%**.

Il costo unitario di costruzione così calcolato è commisurato alla **superficie complessiva (SC)**, determinato in euro per metro quadro.

Al valore così determinato è applicata la corrispondente aliquota.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## DESTINAZIONI D'USO **PRODUTTIVA**

### (ARTIGIANALE E INDUSTRIALE) E **RURALE**

- quota **oneri di urbanizzazione** (primari e secondari):  
la **superficie** da considerare ai fini del calcolo è quella **utile** di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d'uso (art. 82 co. 4 LR 61/85)
- quota contributo per le opere di **smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi**: come oneri di urbanizzazione
- quota contributo per le opere necessarie alla **sistemazione dei luoghi** ove ne siano alterate le caratteristiche: come oneri di urbanizzazione.
- quota costo di costruzione: non dovuta





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE =**

**OO.PP + OO.SS + contributo .smalt.rifiuti + contributo per  
sistemazione ambientale**

OO.PP = superficie utile x euro/mq

OO.SS = superficie utile x euro/mq

contributo per smaltim. rifiuti = superficie utile x euro/mq

contributo per sistem. ambient. dei luoghi = superficie utile x  
euro/mq



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## DESTINAZIONI D'USO

### COMMERCIALE E DIREZIONALE

- **quota oneri di urbanizzazione** (primari e secondari):  
la **superficie** da considerare ai fini del calcolo è quella **utile** di tutti i piani, compresi quelli interrati, con identica destinazione d'uso  
(art. 82 co. 4 LR 61/85)
- **quota costo di costruzione:**  
per le nuove costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi è dovuta la corresponsione di una **quota non superiore al 10 per cento del costo delle opere** risultante da **computo metrico estimativo** redatto su **prezziario regionale aggiornato**, da presentarsi contestualmente al progetto edilizio  
(art. 19 co. 2 DPR 380/2001)



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

$$\text{CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE} = \text{OO.PP} + \text{OO.SS} + \text{quota costo di costruzione}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

OO.PP = superficie utile x euro/mq

OO.SS = superficie utile x euro/mq

QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE:

Importo da computo metrico estimativo x aliquota stabilita dal C.C.  
(non superiore al 10%)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Reg. Art. 6.7- Nel caso di interventi di **ampliamento** di **edifici** destinati ad attività **commerciali e direzionali**, il cui parametro edificatorio di riferimento (dato dal PI) sia espresso in termini di superficie (mq/mq), che:

- **non comportino aumento della superficie utile di calpestio**
- **né modifica alla destinazione d'uso**

si applicano i seguenti criteri di misurazione:

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- **quota oneri di urbanizzazione:**

essendo il valore tabellare espresso in euro/mq, si **trasforma la cubatura generata dalla sopraelevazione nella corrispondente superficie**, utilizzando la formula convenzionale dei **“3/5”** prevista dalla nota 1 alla tabella allegata alla L. 47/1985.

Ad esempio, in caso di sopraelevazione di 50 mc, la corrispondente superficie alla quale applicare le tariffe di urbanizzazione sarà data da:  $50 \text{ mc} : 5 \times 3 = 30 \text{ mq}$

- **quota costo di costruzione:**

il costo di costruzione è quantificato su computo metrico estimativo x aliquota stabilita dal C.C. (non superiore al 10%)





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- REG. ART. 7 -

1 - **Si definiscono varianti in corso d'opera** le varianti a progetti per i quali:

- sia stato **rilasciato un permesso di costruire ancora valido ed efficace**
- **e non sia stata ancora attestata l'agibilità**

2 - Le varianti in corso d'opera comportano il **ricalcolo del contributo di costruzione riferito al nuovo assetto progettuale** quando:

- siano **modificati uno o più parametri aventi incidenza sul contributo di costruzione** (quali sagoma, volume, superficie coperta/calpestabile, destinazione d'uso, tipologia dell'edificio e/o aliquota del costo di costruzione, numero e/o consistenza delle unità immobiliari);
- e/o siano intervenuti **aggiornamenti alle tariffe vigenti** all'atto del rilascio del PDC o della presentazione della SCIA di variante (sia che si tratti di oneri di urbanizzazione che di costo di costruzione).



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

3 - Sono quindi **soggette a ricalcolo**, quando siano modificati uno o più di detti parametri, e/o le tariffe, anche **le varianti realizzate con SCIA ai sensi dell'art. 22 cc. 2 e 2bis del TUE**, in quanto titolo costituente **parte integrante** del procedimento relativo al **PDC**.

4 – Nel caso in cui l'intervento di variante comporti una **modifica complessiva e non circoscrivibile** dell'assetto progettuale, il calcolo del contributo è determinato per **differenza** tra il **contributo di costruzione dovuto per l'assetto progettuale in variante** e le somme già conteggiate e/o pagate con il titolo edilizio originario.

5 – In caso di **ampliamenti di superficie e/o volume ben definiti**, il contributo è riferito alla **sola parte in ampliamento**. In questo caso, qualora sia intervenuta una variazione delle tariffe tra il rilascio del progetto originario e la presentazione della variante, le **tariffe aggiornate** si applicano solo agli incrementi dei volumi e delle superfici oggetto di variante.


# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6 – Nel caso in cui la variante preveda **modifiche al numero** e/o alla **consistenza delle unità immobiliari**, è sempre necessario verificare:

- se l'intervento di variante comporti una **diversa classe e maggiorazione dell'edificio** in base ai criteri definiti dal **DM 801/77**, con conseguente aumento del costo base di costruzione al quale applicare l'aliquota;
- se l'intervento di variante comporti un incremento di classe che **modifichi** le caratteristiche dell'edificio e la corrispondente **aliquota**, in base alla **tabella A4 della LR 4/2015**.

6.1 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per “**consistenza**” si intende sia la superficie complessiva della singola unità immobiliare, sia la variazione di superfici utili e accessorie aventi incidenza sull'applicazione del DM 801/77.

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



7 - Le varianti determinano la corresponsione di un maggior contributo anche nel caso di **maggior costo dell'opera** quando esso sia stato definito mediante **computo metrico estimativo**. In tal caso il computo metrico estimativo relativo alla variante dovrà essere **aggiornato utilizzando il prezziario regionale vigente all'atto del ricalcolo**. Dal contributo così determinato è detratto l'importo già versato.

8 - Il **calcolo** del contributo di costruzione relativo all'intervento di variante, quando dovuto, è eseguito con le **tariffe vigenti all'atto del rilascio del titolo e/o presentazione della SCIA di variante**.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## RICALCOLO DEL CONTRIBUTO PER **DECADENZA** DEL TITOLO

### - REG. ART. 9 -

1 - In base alle disposizioni dell'art. 15 co. 3 del TUE, la realizzazione della **parte** dell'intervento **non ultimata** nel termine stabilito è subordinata al rilascio di **nuovo permesso** per le **opere ancora da eseguire**, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante **SCIA** di cui all'art. 22 del TUE. Si procede altresì, ove necessario, al **ricalcolo** del contributo di costruzione.





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

3 – La realizzazione della **parte d'intervento non ultimata** per il cui completamento sia presentato nuovo titolo edilizio (PDC, SCIA alternativa o SCIA art. 22), è soggetta a ricalcolo del contributo di costruzione per **differenza** tra il **nuovo importo dovuto, calcolato per intero**, e le **somme già conteggiate e/o pagate** con il titolo edilizio originario.

3.1 – Nel caso in cui, rispetto al titolo edilizio originario, sia stata depositata la **fine lavori parziale** e l'intervento di **completamento riguardi le opere mancanti**, il calcolo del contributo il contributo è ricalcolato per **differenza**, tra il **nuovo importo dovuto per le opere residue** e le **somme già conteggiate e/o pagate** per le medesime opere con il titolo edilizio originario, in relazione all'attualizzazione delle tariffe.



# **IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **ESENZIONE E RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto nei casi stabiliti:

- dall'art. 17 del DPR 380/2001;
- dagli artt. 82, 83, 87 e 88 della LRV 61/85;
- da norme di settore



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## CASI DI **ESONERO**

### DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### - REG. ART. 16.2 -

Sono **esclusi dal contributo di costruzione** ai sensi dell'art. 17 co. 3 del TUE:

- a) 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) gli interventi di **ristrutturazione e di ampliamento**, in misura non superiore al **20%**, di edifici **unifamiliari**;
- c) 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**;

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Note applicative** per gli interventi di cui alla lettera **a)**:

La definizione di “imprenditore agricolo a titolo principale” è stata superata dalla definizione “imprenditore agricolo professionale” ai sensi del [D.Lgs. 99/2004](#) art. 1.

Ai fini del riconoscimento dell'**esenzione** del contributo il titolare del permesso deve produrre idoneo documento di riconoscimento della **qualifica di imprenditore agricolo professionale rilasciato da AVEPA**.

L'esenzione si applica per le residenze funzionali alla conduzione del fondo, cioè **fino alla concorrenza di 600 mc**, come previsto dall'art. 88 della LR n. 61/1985.

L'**esenzione non si applica** invece per gli ampliamenti fino a 800 mc, comprensivi dell'esistente, di cui all'art.44, co. 5, della LR n.11/2004, non essendo richiesto il requisito della funzionalità con la conduzione del fondo.





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Note applicative** per gli interventi di cui alla lettera **b)**:

Per la **definizione** di **edificio unifamiliare** si fa riferimento alla **definizione uniforme n. 33** del regolamento edilizio.

Trattasi di edifici che possiedono **totale autonomia ed indipendenza in termini di accessibilità e funzionalità**, comprese le eventuali pertinenze, e che **non possono avere accessibilità comuni** con altri edifici e/o con le relative pertinenze.

L'**ampliamento** è gratuito se compreso entro il 20% del volume.

Ai fini del calcolo della percentuale di ampliamento ammissibile (20%), vanno **esclusi** eventuali vani accessori, soffitte, cantine, pertinenze esterne ([CdS, sez. IV, 1 giugno 2020](#)).



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“La ragione dell’**esenzione** è connessa alla **tutela e salvaguardia delle necessità abitative del nucleo familiare**, perseguite attraverso la gratuità degli interventi funzionali all’adeguamento dell’immobile ove il nucleo risiede (TAR Veneto, Sent. n. 289 del 5/3/2019), la cui applicazione deve riferirsi agli **interventi che non mutino sostanzialmente l’entità strutturale e la dimensione spaziale dell’immobile** e non ne elevino (in modo apprezzabile) il valore economico”

([TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 26/04/2018](#))



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'**esonero non si applica** qualora sia verificata anche solo una delle seguenti ipotesi:

- il carattere di edificio **unifamiliare non venga mantenuto prima e dopo** l'intervento;
- l'intervento comporti la **modifica della destinazione d'uso**;
- l'edificio rientri, prima o dopo l'intervento, tra le **abitazioni di lusso** così classificate dalla documentazione catastale e nello specifico nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**;
- l'edificio rientri, prima o dopo l'intervento, tra le **abitazioni "di lusso"** così classificate dalla tabella A4 della LR 4/2015, e nello specifico nelle **classi IX, X, XI di cui all'art. 8 del DM 801/77**.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“Conforme alla ratio legis è quindi l'interpretazione, avanzata dal Comune appellato sin dall'adozione del provvedimento di rideterminazione del contributo, volta a considerare come **parametro, ai fini del calcolo della percentuale di ampliamento** ammissibile per l'esenzione, **il solo volume e la sola superficie lorda effettivamente destinati a residenza**. Invero, essendo l'ampliamento finalizzato a migliorare l'abitabilità dell'edificio sono esclusivamente le parti abitabili a dover essere prese a riferimento per l'applicazione della percentuale del 20%”.

(Consiglio di Stato, sezione IV, 1 giugno 2020)



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

“Anche secondo questo T.A.R. (cfr. sez. I – 21/11/2014 n. 2180), l’esenzione in esame si giustifica come **aiuto alla famiglia** che, banalmente, **necessiti di ulteriore spazio per la propria decorosa sistemazione abitativa**. La Giurisprudenza recente (cfr. T.A.R. Toscana, sez. III – 26/4/2017 n. 616), ha parimenti sostenuto che “la ratio che ispira la specifica esenzione ha un **fondamento sociale**, con l’effetto che la **nozione di edificio unifamiliare non deve avere una accezione strutturale ma socio-economica**, coincidendo con la piccola proprietà immobiliare, meritevole per gli interventi di ristrutturazione dell’abitazione di un trattamento differenziato rispetto alle altre tipologie edilizie”

[\(T.A.R. Lombardia, Brescia, Sezione I, 26 aprile 2018\)](#)





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Note applicative per gli interventi di cui alla lettera **c**):

Per poter beneficiare dell'esonero come “**ente istituzionalmente competente**” è necessario vi sia **al contempo**:

- un **presupposto oggettivo**, ossia l'ascrivibilità dell'opera alla **categoria opere pubbliche o di interesse generali** e, pertanto, **idonee a soddisfare i bisogni della collettività** anche se realizzate e gestite da privati;
- Un **presupposto soggettivo**, ossia l'esecuzione delle opere deve avvenire da parte di **soggetti cui sia demandata in via istituzionale la realizzazione di opere di interesse generale**, oppure da parte di privati **concessionari dell'ente pubblico**, purché le opere siano inerenti all'esercizio del rapporto concessorio.

L'**esenzione non spetta** a soggetti privati per gli immobili dove sia esercitata **attività lucrativa di impresa**, indipendentemente dalla rilevanza sociale dell'attività esercitata.

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le **attività di promozione sociale** che per l'insediamento della propria attività si avvalgono del principio di **compatibilità urbanistica** di cui all'art. 71, co. 1, della [D.Lgs. 117/2017](#), nonché le attività di culto, sono **soggette alla corresponsione della differenza di oneri di urbanizzazione** (cfr. TAR Veneto, Sez. II, 5/03/2019) e della **quota sul costo di costruzione quando concretamente sia modificata la destinazione d'uso** dell'immobile oggetto di insediamento, ancorché senza opere, e si verifichi una maggiore incidenza sotto il profilo urbanistico-edilizio.

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si definiscono “**opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici**” quelle che lo strumento urbanistico generale individui come tali, quindi:

- inserite nella **programmazione triennale** dell’Ente;
- facciano parte di **piani urbanistici attuativi approvati**, all’interno dei quali siano espressamente riconosciute come tali.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## CASI DI **RIDUZIONE** DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- **REG. ART. 16.3** -

Per gli interventi di:

- **rigenerazione urbana;**
- **decarbonizzazione;**
- **efficientamento energetico;**
- **messa in sicurezza sismica;**
- **contenimento del consumo di suolo;**
- **ristrutturazione,**
- **recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;**

il **contributo di costruzione** (sia oneri sia costo) è **ridotto del 20%** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 17 co. 4-bis del DPR 380/2001.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Note applicative** per gli interventi di **rigenerazione urbana** e di **contenimento del consumo di suolo**:

Ai fini dell'applicazione della riduzione, si intendono tali i soli interventi la cui progettazione e realizzazione abbia come **unità minima d'intervento la scala urbana dell'isolato**, riferiti quindi ad **interi quartieri o di ambiti urbani complessi**, finalizzati a criteri di sviluppo economico, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione della ricerca e della qualità dei luoghi.

Ai fini dell'identificazione degli isolati si fa riferimento a quelli perimetrati negli elaborati progettuali del [PI](#).



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Note applicative** per gli interventi di **ristrutturazione**:

I casi di **esenzione** dal contributo di costruzione, così come anche quelli di **riduzione**, hanno **carattere di eccezionalità**, la riduzione **dev'essere applicata in modo rigoroso e non estensivo**, e solo quando l'intervento rispetti tutte le condizioni elencate dall'art. 3 co. 1 lett. d) e dall'art. 10 co. 1 lett c) del TUE.

In particolare, in caso di interventi di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti sono consentiti i soli **incrementi di volumetria necessari** per:

- l'adeguamento alla normativa antisismica;
- l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
- per l'installazione di impianti tecnologici;
- per l'efficientamento energetico;
- per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## PRINCIPIO DI **UNITARIETÀ** DELL'INTERVENTO

In caso di intervento di **demolizione con ricostruzione** con **incremento volumetrico** derivante parte dell'applicazione delle **suddette casistiche** e parte da **altra normativa** che il TUE non abbia esplicitato (ad es. incremento volumetrico dato in parte dall'adeguamento sismico e parte dagli indici di PI), viene meno la connotazione di ristrutturazione edilizia divenendo **nuova costruzione**, al quale dev'essere quindi applicato il contributo di costruzione calcolato per intero.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Note applicative** per gli interventi di **recupero e riuso** degli immobili **dismessi**, o in via di dismissione:

Ai fini dell'applicazione della riduzione del contributo, si intendono quelli riguardanti gli edifici di cui all'art. 23 co. 2 lett. f) delle norme tecniche operative del PI, che tratta le **strutture alberghiere vincolate e individuate quali beni di interesse culturale e storico monumentale**.

Trattasi in particolare delle strutture ricettive di cui al terzo e quarto punto della lettera f), comprese le strutture in graduatoria che devono attendere la disponibilità di camere per lo svincolo.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## CASI DI **RIDUZIONE** DEGLI **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### - REG. ART. 16.4 -

1 - Il contributo per oneri di urbanizzazione relativo ad interventi di **ristrutturazione di edifici esistenti** è **ridotto al 20%** rispetto a quello tabellare riferito alle nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della LR 61/85 nei casi in cui:

- non comportino aumento della superficie utile da calpestio
- non sia modificata la destinazione d'uso



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2 - Nel caso di interventi di **modifica o ristrutturazione** realizzati su **edifici artigianali o industriali** il contributo è dovuto se:

- sia modificata la destinazione d'uso e/o sia aumentata la superficie utile di calpestio e solo per la parte modificata o ampliata (disposizione data nella nota 4 alla tabella A.2.2. della LR 61/85);

Per “**interventi di modifica**” si intendono quelli riconducibili alla manutenzione straordinaria o al restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni date dal DPR 380/2001.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

3 - Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nella ZTO “**D - Insediamenti produttivi**” di completamento, è ridotto della **metà** quando trattasi di interventi afferenti **l’industria, l’artigianato e l’agro-industriale**.

Sono zone industriali, artigianali o agro-industriali di completamento quelle previste come tali dagli strumenti urbanistici vigenti o quelle per cui almeno l’80% dei lotti disponibili risultava edificato al 31/12/1977 (disposizione data nella nota 6 alla tabella A.2.2. della LR 61/85).



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## CASI DI ESENZIONE

### DAL COSTO DI COSTRUZIONE

#### - REG. ART. 24 -

1 - In applicazione dell'art. 17 co. 1 del DPR 380/2001 l'esenzione sul costo di costruzione è dovuta nei seguenti casi:

- quando il titolare del permesso che costruisca per realizzare, anche mediante interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la propria **prima abitazione** con le caratteristiche e secondo le modalità di cui all'art. 84 co. 3 della L.R.61/85 purché stipuli **atto d'obbligo unilaterale** con cui si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per almeno 7 anni dalla presentazione della SCIA di agibilità (art. 87 co. 1 LR 61/85).

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- quando il titolare del permesso che costruisca per realizzare interventi di edilizia abitativa di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione sugli edifici esistenti, si obblighi con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 18 del TUE, secondo gli schemi di convenzione approvati con [LR 42/1999](#) (art. 87 co. 2 LR 61/85).



# **IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **- REG. ART. 10 -**

1 - Le modalità di pagamento del contributo di costruzione sono stabilite dall'art. 16 cc. 2 e 3 del DPR 380/2001 e dall'art. 81 della LR 61/85.



# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

**DPR 380/2001** art. 16 co. 2

“La quota di contributo relativa agli **oneri di urbanizzazione** va corrisposta al comune **all'atto del rilascio del permesso di costruire** e, su richiesta dell'interessato, **può essere rateizzata**”

**LR 61/1985** art. 81 quarto comma

“La quota del contributo relativa agli **oneri di urbanizzazione** è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è **rateizzabile in non più di quattro rate semestrali**, purchè i concessionari prestino ai comuni opportune **garanzie** secondo le modalità previste dallo art. 13 della L. 3 gennaio 1978, n. 1”





# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

### COSTO DI COSTRUZIONE

#### **DPR 380/2001** art. 16 co. 3

La quota di contributo relativa al **costo di costruzione**, **determinata all'atto del rilascio**, è corrisposta **in corso d'opera**, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, **non oltre sessanta giorni dalla ultimazione** della costruzione

#### **LR 61/1985** art. 81 terzo comma

La quota relativa al **costo di costruzione** è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è **corrisposta in corso d'opera** con le **modalità e le garanzie stabilite dal Comune** e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere

# IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2- Il contributo di costruzione è corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire, alla data di attestazione per SCIA alternativa e alla data di presentazione in caso di SCIA.

4 – Il contributo di costruzione è **corrisposto**:

- in **unica soluzione** per importi  $\leq$  ad euro **5.000,00** (valore comprensivo di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e oneri di smaltimento rifiuti);
- **rateizzabile** per importi  $>$  ad euro **5.000,00** purché siano prestate idonee **garanzie finanziarie**



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 4.1 - Contributo di costruzione $\leq 5.000,00$ euro:

- Comunicazione di **notifica della determinazione** del contributo di costruzione, accompagnata dal bollettino PagoPa.
- Entro **60 giorni** dall'avvenuta notifica il titolare effettua il versamento, trasmette copia della ricevuta di avvenuto pagamento, corredata anche di tutta la documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio.
- **Decorso detto termine** senza che il titolare abbia provveduto al versamento e alla trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta, il permesso di costruire è **archiviato** d'Ufficio, previa comunicazione di archiviazione.
- Entro **30 giorni** dall'avvenuta acquisizione del pagamento e della documentazione il competente Ufficio **rilascia e notifica il permesso di costruire**.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 4.2.2 - Contributo di costruzione > 5.000,00 euro

#### se rateizzato:

- Comunicazione di notifica della determinazione del contributo di costruzione, accompagnata dal bollettino PagoPa.
- Entro **15 giorni** dall'avvenuta notifica il titolare comunica se intende rateizzare il contributo di costruzione, prestando garanzia finanziaria a copertura della somma oggetto di rateizzazione.
- Entro **15 giorni** dalla richiesta di rateizzazione da parte del titolare, il competente Ufficio trasmette all'interessato il bollettino PagoPa relativo alla **prima rata** del contributo di costruzione ed il **piano di rateizzazione** con indicati gli importi delle rimanenti rate ed i termini per il loro versamento.

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Entro **45 giorni** dall'avvenuta ricezione il titolare effettua il versamento e ne trasmette copia, unitamente alla **garanzia finanziaria** per la somma oggetto di rateizzazione, e alla documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio.
- Decorso detto termine senza che il titolare abbia provveduto al versamento e alla trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta il permesso di costruire è **archiviato** d'Ufficio, previa comunicazione di archiviazione.
- Entro **30 giorni** dall'avvenuta acquisizione del pagamento, il competente Ufficio **rilascia e notifica il permesso di costruire**, unitamente ai bollettini PagoPa delle rate oggetto di rateizzazione.





## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

4.3 - Il contributo di costruzione (primari, secondari e costo di costruzione) può essere suddiviso in tre rate, con le seguenti modalità:

**Prima rata:** 50% oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, più diritti di segreteria, o eventuali sanzioni o monetizzazioni:

da versare **prima del rilascio** del permesso di costruire.

**Seconda rata:** saldo oneri urbanizzazione primaria, secondaria  
+ **50% costo di costruzione:**

da versare **entro 12 mesi** dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica.

**Terza rata:** saldo costo di costruzione:

da versare **entro 18 mesi** dalla data di ricevimento della comunicazione di notifica.



## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6 - In caso di permesso di costruire **tacitamente assentito** ovvero di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il **contributo deve essere corrisposto prima dell'inizio dei lavori**, in caso contrario il dirigente **sospende i lavori** fino al pagamento.

7 - Nel caso in cui il titolare del titolo oneroso abbia corrisposto al comune il contributo **calcolato in via provvisoria** (art. 79 co. 5 LR 61/85) fornendo il relativo conteggio analitico, il Comune è sempre tenuto a verificarne la correttezza e a determinare eventuali conguagli, anche in una fase successiva l'attestazione o la presentazione dei relativi titoli, entro i termini di prescrizione ordinaria.





# PLINTO

LA BASE SOLIDA DEI TUOI  
CALCOLI EDILIZI

Andrea Regazzo - Sistemi Informativi  
Mauro Altamura - Edilizia Privata



# Contenuti

01

Introduzione

02

Perché PLINTO?

03

Il vecchio sistema

04

Il nuovo sistema

05

Strumenti e tecnologie

06

Progetto Ai driven

07

Demo





# Introduzione

Rilasciamo oggi uno strumento di calcolo automatizzato che si pone come fondamento di qualsiasi intervento edilizio.





# Un calcolatore FACILE e MODERNO

Abbandoniamo un sistema datato e  
adottiamo una soluzione efficiente,  
moderna e user-friendly.  
PLINTO.

# Perché PLINTO?

È l'elemento fondamentale che trasferisce il peso dell'intera struttura alle fondazioni sottostanti

in ARCHITETTURA

Stabilità

Punto di partenza

Base essenziale

nel programma PLINTO

Il calcolo degli oneri urbanistici e dei costi di costruzione è il punto di partenza, il requisito fondamentale per avviare qualsiasi intervento edilizio.

Come il plinto è perfettamente squadrato, così anche i calcoli devono essere precisi e affidabili.



# GRANDI PROBLEMI

del vecchio sistema di calcolo ✓

INTERFACCIA DISORGANIZZATA  
E POCO INTUITIVA

INSERIMENTO DATI  
LENTO E COMPLESSO

CALCOLI MANUALI E  
MANCANZA DI AUTOMAZIONE

POCHI CONTROLLI,  
PROBABILITA' DI ERRORE



# Nuovi Obiettivi e Requisiti

## CORRETTEZZA

Certezza dei risultati  
ottenuti dai calcoli  
automatizzati

## MODERNITA'

Interfaccia user-friendly  
con esperienza utente  
migliorata

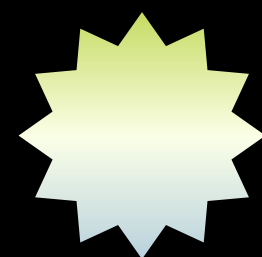
## FACILITA'

3 step facili  
che accompagnano  
l'utente nella compilazione



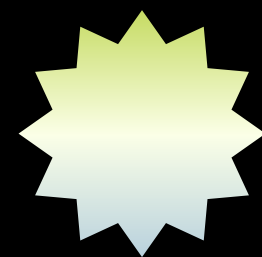
# Strumenti e Tecnologie

La nuova web application si basa su strumenti e tecnologie moderne. Ciò rende il calcolatore PLINTO utilizzabile da qualsiasi dispositivo collegato ad una rete internet con un browser, senza richiedere alcuna installazione aggiuntiva. A portata di CLICK.



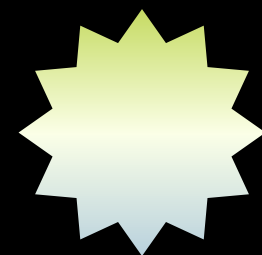
## LINGUAGGI MODERNI

La web app è basata interamente su HTML + CSS + JAVASCRIPT



## INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Intelligenza artificiale a supporto del programmatore e del cittadino



## STANDARD MODERNI UI E UX

Interfaccia moderna, intuitiva e progettata secondo gli standard più recenti



# Progetto Ai driven

Dove e in quali processi  
è stato fatto uso di Ai

# DEVELOPMENT SPRINTS

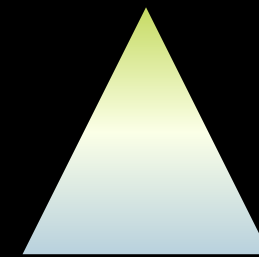


# FUNZIONI INTELLIGENTI



## Avatar intelligente

I consigli dell'avatar  
sono basati sul contesto  
su cui si sta lavorando



## Questionario personalizzato

Ti vengono chieste  
solo le informazioni  
strettamente necessarie

# Passiamo alla DEMO

Web App disponibile al link:

<https://plinto.comune.jesolo.ve.it>

I browser compatibili:

Chrome, Edge, Firefox, Safari, etc.



# SUAP e DINTORNI



► **PAUSA CAFFÈ**







# **CRITERI PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA**



## Riferimenti legislativi previsti dalla Legge Regione Veneto n. 16/2003, art. 13

- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (art. 27 e segg. + artt. di settore)
- Legge Regione Veneto 7 giugno 1985, n. 61 (art. 92 e segg.)
- Legge n. 105 del 24/7/2004 (Salva Casa)

Inoltre

- [Regolamento edilizio comunale](#)
- Normativa del settore impiantistico



## **PRIMA STESURA (anno 2022)**

### **Delibera di Giunta comunale n. 122 del 26.4.2022**

Stabilire criteri oggettivi e univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, proporzionalità rispetto alle diverse fattispecie sanzionate, progressività, trasparenza e semplicità di applicazione.



## ADEGUAMENTO DEL 2025 CON DELIBERA DI G.C. N. 39 DEL 27/02/2025: perché?

Sentenza n. 14/2024 dell'adunanza plenaria del Consiglio di Stato che ha fortemente innovato in ordine agli interventi soggetti a permesso di costruire per i quali solo parte delle opere siano state realizzate prima della decadenza dello stesso. (vedi art. 6 dei Criteri)

Decreto legge n. 69 del 29.5.2024, meglio noto come decreto “Salva Casa”, convertito dalla legge n. 105 del 24.7.2024, che ha profondamente modificato il D.P.R. 380/2001

le «linee guida governative» N.B: non sono fonte legislativa

Aggiunta delle sanzioni per violazioni regolamentari e della normativa impiantistica.

Aggiunta della disciplina del pagamento delle sanzioni, comprese le modalità per la possibile rateizzazione.



## **DOVE LO TROVO?**

**CRITERI**  
**PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI**  
**AMMINISTRATIVE PECUNIARIE**  
**IN MATERIA EDILIZIA**  
**APPROVATI CON DELIBERA DI GIUNTA**  
**COMUNALE N. 39 DEL 27/02/2025**



## CRITERI GENERALI

L'attività edilizia deve essere sempre conforme alla normativa, edilizia libera compresa.

L'abuso edilizio è sempre sanzionato.

Il semplice passare del tempo non sana l'abuso edilizio (l'abuso edilizio è per sempre)

La qualificazione delle opere abusive è sempre unitaria. Quindi non è ammessa la loro parcellizzazione (c.d. atomizzazione), sia fisica che temporale, atta ad ottenere una valutazione più favorevole di quella che si avrebbe se esse fossero valutate unitariamente.

Le sanzioni edilizie del DPR 380/01 non si prescrivono





## CHI DETERMINA LA SANZIONE?

- Il Giudice ordinario;
- Il Comune su indicazioni dell'Agenzia delle Entrate;
- Il Comune in autonomia.



## CONTENUTI DEI CRITERI...

- **mancata o ritardata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, prevista dall'articolo 24, comma 3 del DPR 380/01 (art. 7);**
- inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art. 31, comma 4 bis.
- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili vincolati, prevista dall'art. 33, comma 3;
- opere di cui all'art. 22, commi 1 e 2, eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A., per le quali si richiede sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis, nonché opere soggette a richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 ter;
- opere di cui all'art. 22, commi 1 e 2, eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A., sanzionate ai sensi dell'art. 37, commi 1, 2 e 3;
- **violazioni del regolamento edilizio comunale (art. 99 ed altri specifici);**
- **violazioni delle norme riguardanti la realizzazione di impianti connessi all'attività edilizia**



## Casi particolari di ulteriore semplificazione (art. 1 comma 4 dei Criteri)

Aderendo a quanto indicato nei citati “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69”, nei casi di sanatoria per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, il comune di Jesolo indica una serie di interventi che non aumentano il valore venale dell’immobile; pertanto l’oblazione verrà applicata nelle soglie minime edittali di cui all’articolo 36 bis, comma 5, lettera b) (1.032,00 euro e 516,00 euro)

PS: l’elenco non è esaustivo ma eventuali estensioni devono essere adeguatamente motivate. E’ comunque esclusa ogni forma di automatica accettazione in quanto il Comune effettua sempre una valutazione discrezionale.



## Art. 2. Modalità di valutazione dell'Aumento di Valore Venale (AVV)

Il Valore Venale è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale.

Si tratta pertanto di un modello matematico che esprime un valore **teorico** di solito riferito ad un bene materiale.

Lo scopo dei modelli matematici è quello di rappresentare un determinato oggetto, un fenomeno reale o un insieme di fenomeni (modello matematico di un sistema fisico, chimico, economico, ecc.). Nei modelli matematici sono spesso necessarie ipotesi semplificative, anche significative.

Storicamente l'espressione Valore Venale compare nel nostro ordinamento fin dalla legge fondamentale dell'espropriazione per pubblica utilità del 1865.



## Elementi fondamentali per il calcolo:

- Superficie convenzionale (SC)
- Coefficiente di rettifica (CR)
- Valore unitario di riferimento (VUR)

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>





- Articolo 3: opere realizzate in assenza della prevista variante a permesso di costruire che siano dichiarate dall'istante realizzate nel corso di validità del titolo edilizio e non segnalate.
- Articolo 4: difformità dal titolo edilizio riguardante parti comuni dell'edificio (involucro edilizio) che non rilevino in termini di superfici o volume.
- Articolo 5: Opere soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A.
- Articolo 6: Opere non terminate con permesso di costruire decaduto. Tipologia assimilata ad una sanzione edilizia che non è espressa in termini monetari
- Articolo 7: Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001 (agibilità)





- Articolo 8: casi di cui all'art. 31, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001: interventi realizzati in **assenza** di permesso di costruire o in **totale difformità** ad esso (NON si applicano i casi particolari)
- Articolo 9: casi di cui all'art. 33, comma 3, D.P.R. 380/2001; interventi di **ristrutturazione** realizzati in **assenza** di permesso di costruire o in **totale difformità** ad esso (si applicano i casi particolari)
- Articolo 10: sanzioni ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 per usi diversi dal residenziale (NON si applicano i casi particolari)
- Articolo 11: sanzioni ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b), D.P.R. 380/2001 (si applicano i casi particolari)



- Articolo 12: sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001 (si applicano i casi particolari). L'applicabilità della sanzione pecuniaria è limitata agli interventi astrattamente realizzabili previa SCIA che siano, altresì, conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Laddove manchino i presupposti per l'intervento, come nel caso, ad esempio, in cui l'opera sia stata posta in essere in violazione dello strumento urbanistico o del vincolo paesaggistico, si applicheranno le sanzioni, compresa l'ordinanza di demolizione, di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e l'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis
- Articolo 13 e 14: sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 2 o 3, D.P.R. 380/2001 (NON si applicano i casi particolari)



# LA DOPPIA CONFORMITÀ

Conformità delle opere all'intera disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia **al momento della realizzazione del manufatto**, che a quello della **presentazione della domanda** di permesso in sanatoria. Ciò risulta finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza di sanatoria.

- Obbligatoria per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
- Necessaria per ottenere la sanzione 'ridotta' per la sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art. 36-bis del DPR 380/01, sia nel caso di Permesso di Costruire che di SCIA.



La conformità riguarda tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici, dal primo all'ultimo, e deve essere interamente dimostrata dal richiedente in quanto la nozione di “doppia conformità” richiesta dalla norma ai fini dell'applicabilità dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, è, per così dire, a valenza «statico-ricognitiva», nel senso che presuppone una mera verifica formale da parte degli uffici, in quanto solo formale e non sostanziale è la natura dell'illecito di riferimento.

Esiste il problema della conformità delle strutture non essendo previsto nell'ordinamento italiano la possibilità di sanatoria «strutturale», soprattutto se in zona sismica, al di fuori dei limiti dell'art. 36-bis.



## LA DOPPIA CONFORMITA' PARZIALE O DIFFERITA

- Obbligatoria per la sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01
- Due tipi di sanzione: «normale» od «aggravata», sia nel caso di Permesso di Costruire che di SCIA.

Conformità delle opere all'intera disciplina edilizia vigente **al momento della realizzazione dell'opera abusiva** e all'intera disciplina urbanistica al momento di **presentazione della domanda** di sanatoria (istanza di PdC o trasmissione di SCIA)

N.B. esula da queste note la problematica relativa alla definizione di cosa sia la disciplina edilizia e cosa quella urbanistica.





- **CAPO IV. SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. (art. 99 del RE)**
- **CAPO V. SANZIONI CONNESSE A INFRAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI.**

A differenza delle sanzioni in materia edilizia stabilite dal DPR 380/01, si applica la legge 689/1981.



# **MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI**



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## Introduzione agli standard urbanistici

### La difficoltà di reperire aree a standard

La disciplina urbanistica e, ancor prima, la prassi operativa si sono sempre poste il problema della concreta difficoltà di reperire aree a *STANDARDS* pubblici.

Già l'art. 28 della l.u. fondamentale n. 1150/42 – nel disciplinare la lottizzazione di aree imponeva l'obbligo, per i lottizzanti, di procedere alla:

1. *cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, ..., nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;*
2. *l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione.*

TUTTAVIA.....



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

.....nel caso di difficoltà, o di impossibilità, di reperimento di una quantità sufficiente delle aree per le opere di urbanizzazione da trasferire all'ente locale, soccorreva il principio sancito dall'art. 4 del d.m. 1444/68:

- **Zone A):** *l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità – per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa – di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.*
- **Zone B):** *quando sia dimostrata l'impossibilità – detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti – di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici».*

su queste basi, si è diffusa agevolmente la prassi di sostituire l'obbligo di trasferire aree di terreno e la realizzazione delle opere a standard con versamenti in denaro in favore del comune, dando luogo al fenomeno della c.d. **“la monetizzazione”** come chiarita dalla giurisprudenza

*«la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard afferisce al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno della specifica zona di intervento»*

(Cons. di Stato, sez. IV, 08.01.2013, n. 32).

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## “la monetizzazione”

in ogni caso:

- **non si configura come un diritto potestativo del privato**, trattandosi di un atto che rientra nella **piena discrezionalità tecnico-amministrativa del comune**

(Cons. di Stato, sez. IV, 07.02.2011, n. 824).

ovvero

- *la previsione che l'acquisto della dotazione minima di aree per servizi di interesse generale non sia monetizzabile rientra nella piena discrezionalità dell'ente locale*

(T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 12.11.2019, n. 2380).

in quanto

- *«Il Comune non è obbligato ad aderire alla proposta del privato ..., spettando all'Amministrazione la facoltà di scegliere tra la monetizzazione e la cessione delle aree»*

(T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 18.04.2019, n. 882).





# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## Inquadramento normativo e riferimenti alla legislazione vigente;

Oltre alla normativa nazionale, nella nostra regione, la monetizzazione è contemplata in due specifiche norme della legge urbanistica n. [11/2004](#) :

- nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, secondo la previsione dell'**art. 32, L.R. 11/2004**;
- nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso degli edifici, giusto quanto stabilito dall'**art. 42 bis, L.R. 11/2004**;

ma anche in altre discipline specifiche, come ad esempio:

- negli interventi di riqualificazione di cui al piano a casa a regime, ex **art. 11, l.r. [14/2019](#)** (c.d."veneto 2050");
- in sede di recupero dei sottotetti, ai sensi dell'art. 2, l.r. 51/2019.

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione nelle ipotesi di cambio d'uso

La L.R. 19/2021 (c.d. “Veneto Cantiere veloce”) ha inserito nel corpo della L.R.11/2004 il nuovo art. 42-bis, per regolare la “*Disciplina del mutamento della destinazione d’uso*”, inserendo al quarto comma:

«4. *Il mutamento della destinazione d’uso è consentito:*

- a) *previo versamento del contributo relativo al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti rispetto all’uso precedente;*
- b) *a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d’uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione.*

*I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione dei medesimi standard su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico».*

*Anche in questo caso, a fronte di un’istanza del privato, è facoltà del comune concedere o meno la monetizzazione delle aree a standard.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione:

### interventi di demolizione/ricostruzione, ai sensi di Veneto 2050

La **L.R. 14/2019** (c.d. “veneto 2050”), al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, disciplina:

- all’**art. 6** – l’**ampliamento degli edifici esistenti, in deroga** a determinati parametri dello strumento urbanistico locale;
- con l’**art. 7** – prevede la possibilità di procedere alla **demolizione di fabbricati esistenti e alla successiva ricostruzione con particolari *bonus* di volume, o superficie**, legati alla tecnologia utilizzata, alle prestazioni energetiche perseguite e al rispetto di altre condizioni espressamente previste.

Con riferimento alla seconda tipologia di interventi, con l’**art. 7**, il successivo **art. 11** detta specifiche prescrizioni per il rispetto delle quantità minime di *standard* urbanistici previsti e disciplinati dal D.M. 1444/68, ammettendo espressamente la monetizzazione per la parte di aree (per dotazioni territoriali) che il comune ritenga **non necessario** far realizzare ed acquisire.

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

Con particolare riferimento all'art. 11, comma 5

*«5. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli **interventi di riqualificazione di cui all'articolo 7** consentono la cessione al comune di aree per dotazioni territoriali in quantità inferiore a quella minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. **In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree**».*

Anche in questo caso, spetta sempre al comune la valutazione per concedere o meno la monetizzazione delle aree a standard.

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione per gli interventi di recupero dei sottotetti

La [L.R. 51/2019](#), che ha introdotto una nuova disciplina volta al recupero dei sottotetti a fini abitativi, subordina tali interventi al necessario rispetto di determinati parametri.

in particolare, l'art. 3, ultimo comma, precisa che *«Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al **reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali** in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione...»*.

in particolare, il citato art. 2, comma 4, così stabilisce:

*«4. Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché **individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3**»*.

Anche in questo caso, concedere la monetizzazione, è una discrezionalità stabilita in via generale dal consiglio comunale per interi ambiti e non di valutazioni sulla singola istanza presentata dai privati.



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il P.A.T. - art. 22, comma 13 prevede, per le diverse destinazioni, le seguenti dotazioni minime per aree e servizi;

- a) Residenza 30 mq per abitante teorico;*
- b) Industria ed artigianato 10 mq ogni 100 mq sup. territoriale;*
- c) Commercio e direzionale 100 mq ogni 100 mq di sup. lorda di pavimento;*
- d) Turismo 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq in caso di insediamenti all'aperto.*

demandando al P.I., all'interno dei singoli A.T.O., la suddivisione tra standard primario e standard secondario, ma prescrivendo comunque le seguenti soglie minime, oltre le quali **non è ammessa la monetizzazione**:

- 5 mq\ab per aree a parcheggio con un minimo di 250 mq;*
- 15 mq\ab per aree a verde con un minimo di 1000 mq.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il P.I. Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

Il comma 1 prevede le seguenti dotazioni minime per aree e servizi;

*«1 Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:*

- a)Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;*
- b)Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;*
- c)Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;*
- d)Relativamente alle attività ricettive e al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

### Destinazione residenziale e residenziale turistico

...al comma 2

*«2 Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA per le aree di nuova formazione all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mentre per gli interventi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata si applica il disposto di cui ai successivi commi 3, 9 - 13. Ai fini del calcolo degli abitanti teorici si considera il rapporto di 100 m<sup>3</sup> abitante per gli interventi localizzati entro le ZTO C2.1, C2.3 (ad esclusione dell'edilizia residenziale sociale) e D3.1 o comunque per interventi relativi alle attività ricettive e al turismo localizzate in zone diverse; si considera il rapporto di 150 m<sup>3</sup> abitante per gli interventi destinati alla residenza localizzati entro ZTO diverse da C2.1 e D3.1.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

...al comma 3

*«3 Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria per le destinazioni residenziali o assimilate alla residenza da rispettare nel dimensionamento dei PUA entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017 e degli interventi di cui all'art. 7 della LR 14/2019, per la parte di carico insediativo aggiuntivo, come previsto dall'art. 11 comma 5 della medesima LR 14/2019, **essendo facoltà del Comune consentire la monetizzazione o compensazione** nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:*

- *7,50 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;*
- *15,00 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

Si riporta di seguito la tabella a) relativa alle dotazioni minime di aree a servizi pubblici da assicurare in sede di PUA, all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e per gli interventi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata relative alla residenza e residenza turistica:

Tabella a) Dotazioni minime di aree a servizi pubblici da assicurare in sede di PUA relative alla residenza e residenza turistica						
Entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017	Aree a verde attrezzato mq/abitante		Parcheggio mq/abitante	Totale mq/abitante	Aree a verde attrezzato quantità minima mq	Parcheggio quantità minima mq
	Primarie	Secondarie	primarie			
	15	0	7,5	22,5	1.000	250 <sup>liv</sup>
All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017	15	7,5	7,5	30	1.000	15



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

### Destinazione commerciale, artigianale e direzionale

...comma 9

*«9 Negli interventi di ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per le attività commerciali, le attività artigianali artistiche e di servizio, le attività direzionali non può essere inferiore:*

- a) nelle zone A, B, C e D ad esclusione delle aree soggette a PUA vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo;*
- b) nelle zone A, B, C e D limitatamente alle aree soggette a PUA vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.*

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

Si riporta di seguito la tabella c) relativa alle dotazioni minime di aree a servizi pubblici da assicurare per le attività commerciali, direzionali, artigianali artistiche e di servizio in relazione alla destinazione d'uso e alla tipologia di intervento:

Tabella c) Aree destinate a servizi pubblici relative ad attività commerciali, direzionali, artigianali artistiche e di servizio		
Destinazione d'uso	Tipologia di intervento	Quantità minime
Attività commerciali, direzionali, artigianali artistiche e di servizio	ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso nelle zone A, B, C e D ad esclusione delle aree soggette a PUA vigente o di progetto	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso di cui almeno la metà destinata a parcheggio ad uso pubblico
	ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso nelle zone A, B, C e D limitatamente alle aree soggette a PUA vigente o di progetto	1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso di cui almeno la metà destinata a parcheggio ad uso pubblico
Grandi strutture di vendita	Nuovo insediamento entro il centro urbano	Per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

...seguito della tabella c)

	Al di fuori del centro urbano	Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.
		Per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## La monetizzazione all'interno del Piano Regolatore Comunale di Jesolo (P.A.T. e P.I.)

Il **P.I.** Norme Tecniche Operative - art. 65. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

...seguito della tabella c)

Attività di vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita	Al di fuori del centro storico	Per le sole attività di vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita, localizzate al di fuori del centro storico, oggetto di nuova apertura, ampliamento o trasferimento di sede, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono calcolate, rispetto alla superficie complessiva di vendita dell'esercizio commerciale: a) nella misura di un decimo quando questa non sia superiore a 2.500 metri quadrati; b) per superfici superiori a 2.500 metri quadrati, nella misura di un decimo fino a 2.500 metri quadrati e di un quarto per la parte eccedente.
Strutture ricettive turistiche alberghiere e complementari	Ampliamento e nuovo insediamento	10 mq di parcheggio e 5 mq di verde attrezzato ogni 100 mc
Strutture ricettive all'aperto	Nuovo insediamento	5 mq di parcheggio e 5 mq di verde attrezzato ogni 100 mc



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## Modalità di calcolo

Valori tabellari relativi alle monetizzazioni



CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 83 DEL 29/09/2022

ad oggetto: ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA  
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A  
PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005

Localizzazione	Parcheggi	Verde
Zona 1 – Jesolo Lido	315,00 €/mq	135,00 €/mq
Zona 2 – Jesolo Centro	240,00 €/mq	80,00 €/mq
Zona 3 – Frazioni-Aree esterne	225,00 €/mq	65,00 €/mq



# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## Modalità di calcolo

Esempio n. 1

Ambito nel consolidato (zona Jesolo Lido)

Destinazione residenziale in zona D3\_1 (rapp. ad abitante 100 mc)

**nuovo carico urbanistico: 3500 mc**

Ab. teorici=  $3500 \text{ mc} : 100 \text{ mc} = 35 \text{ ab}$

Calcolo aree a standard

Verde:  $35 \times 15 = 525 \text{ mq}$

Parcheggio:  $35 \times 7,5 = 262,50 \text{ mq}$

Calcolo monetizzazioni

$525 \text{ mq} \times 135 \text{ €/mq} = 70.875,00 \text{ €}$

**ATTENZIONE!!!**

**Lo standard generato è maggior alla soglia minima definita dal P.I.**

**NON POSSO MONETIZZARE**

# MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

## Modalità di calcolo

Esempio n. 2

Ambito nel consolidato (zona Jesolo Lido)

Destinazione turistica in zona D3\_1 (rapp. ad abitante 15 mq ogni 100 mc  
di cui 5 mq a verde e 10 mq parcheggio)

**nuovo carico urbanistico: 2300 mc**

### Calcolo aree a standard

Verde:  $(2300 : 100) \times 5 = 115 \text{ mq}$

Parcheggio:  $(2300 : 100) \times 10 = 230,00 \text{ mq}$

### Calcolo monetizzazioni

$115 \text{ mq} \times 135 \text{ €/mq} = 15.525,00 \text{ €}$

$230 \text{ mq} \times 315 \text{ €/mq} = 72.450,00 \text{ €}$



## **CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

[Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11](#) (artt. 36 e 37); in particolare le norme suddette individuano due diversi tipi di credito edilizio:

- il cd. credito edilizio di “incentivazione” che viene riconosciuto a fronte dell’esecuzione di interventi di riqualificazione urbanistico ambientale previsti dagli strumenti urbanistici (art. 36, comma 3)
- il cd. credito edilizio di “compensazione” che viene riconosciuto a fronte della cessione al Comune di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio (art. 37);

A sua volta l’art. 36, comma 4, della legge suddetta stabilisce:

- che il credito edilizio consiste in una capacità edificatoria riconosciuta a seguito degli interventi di riqualificazione urbanistico ambientale ovvero a seguito delle compensazioni;
- che i crediti edilizi debbono essere annotati nel registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (il cd. **RECRED**);
- che i crediti edilizi sono liberamente commerciabili;
- che i crediti edilizi sono disciplinati dal Piano Interventi (PI) che deve individuare gli ambiti in cui è consentito il loro utilizzo;

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

- Legge Regione Veneto 4 aprile 2019 n. 14 ‘Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio’: in particolare l’art. 4 di detta legge mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, (C.E.R.).
- Legge Regione Veneto 6 giugno 2017 n. 14 ‘Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo’: in particolare l’art. 4, c. 2, lett. d) di detta legge attribuisce alla Giunta Regionale il compito di stabilire le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi.
- D.G.R. Veneto 2 marzo 2020 n. 263: la Giunta della Regione Veneto ha fissato le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi .
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 23 aprile 2025: Variante generale n. 14 al piano degli interventi, per adeguamento normativo e cartografico al piano di assetto del territorio: l’art. 10 delle Norme Tecniche Operative ‘Credito edilizio’ demandano all’apposito regolamento la gestione dei crediti





# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 23 aprile 2025: Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.

(Art. 2) I crediti edilizi sono distinti in due tipologie:

- a) **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER);**
- b) **Crediti Edilizi da interventi di Riqualificazione e Compensazione Urbanistica (CE).**

**CATEGORIA 1 (CER):** Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);

**CATEGORIA 2 (CER):** Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

**CATEGORIA 3 (CE):** interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i., ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.

**CATEGORIA 4 (CE):** cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004 e, in caso di cessione volontaria di aree definite dallo strumento urbanistico come “Servizi ed impianti di interesse comune”.

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

*Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)*: in relazione a ciascuna categoria di credito edilizio:

CATEGORIA 1: la consistenza del manufatto incongruo;

CATEGORIA 2: il costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, diviso per il Valore convenzionale della capacità edificatoria (**VCCED**) e moltiplicato per il relativo fattore di riconversione funzionale;

CATEGORIA 3: si intende il costo dell'intervento di riqualificazione, nonché del valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A. definito nelle modalità di cui alla CATEGORIA 4.

CATEGORIA 4: aree da cedere in relazione alle seguenti fattispecie: nell'ambito della procedura di espropriazione per pubblica utilità; per aree agricole non pianificate o aree destinate a servizi pubblici;

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

### CATEGORIA 1

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

#### CATEGORIA 1

##### VOLUME

Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare una superficie o un volume, ivi comprese le attività produttive

*CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				Coefficiente k ≤ 0,9			CER
Consistenza del manufatto incongruo (mq o mc)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale (residenziale = 1; non residenziale h ≤ 2,7)	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti incongrui non residenziali per dimensione	DDC = A x B x C (mq o mc)	Valutazione localizzazione (ambiti sensibili = 0,50; altri ambiti = 0,40)	Valutazione costi di demolizione e rinaturalizzazione (Alto = 0,25; medio = 0,20; basso = 0,15)	Valutazione dei costi di bonifica ambientale (costi rilevanti = 0,15; costi limitati = 0,075; senza bonifica = 0)	K = D + E + F CER = DDC x K (mq o mc)
A	B	C		D	E	F	

#### Dimensione dei manufatti incongrui

#### Coefficiente di riduzione

< 200 mq	0,90
200 – 400 mq	0,81
400 – 800 mq	0,72
800 – 1.600 mq	0,63
1.600 – 3.200 mq	0,54
> 3.200 mq	0,45

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

### CATEGORIA 2

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

#### CATEGORIA 2

Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume o una superficie  
(Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)

*CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					Coefficiente $k \leq 0,9$			CER
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore convenzionale della capacità edificatoria a destinazione residenziale (€/mq o mc)	Fattore di riconversione funzionale $\beta \leq 1$	DDC = $[A + B]/C \times D$ mc	Valutazione localizzazione (ambiti sensibili = 0,50; altri ambiti = 0,40)	Valutazione costi di demolizione e rinaturalizzazione (Alto = 0,25; medio = 0,20; basso = 0,15)	Valutazione dei costi di bonifica ambientale (costi rilevanti = 0,15; costi limitati = 0,075; senza bonifica = 0)	$K = E + F + G$  CER = DDC x K (mq o mc)
A	B	C	D		E	F	G	



# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

### CATEGORIA 3

$$CE = (DDC \times 1,3) / VCCE$$

aumentato del 30% come quota incentivante tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente e si considera il valore convenzionale del credito edilizio (VCCE) corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale

### CATEGORIA 4

$$CE = (DDC \times 1,3) / VCCE$$

aumentato del 30% come beneficio derivante alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico, e si considera il valore convenzionale del credito edilizio (VCCE) corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale



# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## REGISTRAZIONE DEI CREDITI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) E RIQUALIFICAZIONE E COMPENSAZIONE (CE)

### REGISTRO DEI CREDITI

A seguito della presentazione di idonea istanza e sulla base della procedura prevista dagli art. 8 (CER) e art. 9 (CE) del Regolamento i relativi crediti potranno essere iscritti nell'apposito Registro

Tabella 1: Dati relativi al credito

Tabella 1 CE

- Numero progressivo scheda:** il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE)
- Titolare del CE:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE
- Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:**
  - Identificazione catastale del bene immobile:** devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE
  - Descrizione sintetica**
  - Tipo di intervento:** demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc...
  - Atto amministrativo di riferimento:** Convenzione, Accordo di programma, Variante PI, ecc...
- Descrizione del CE:**
  - Data di iscrizione:** data di iscrizione del CE nel RECRED
  - Quantità:** quantità del CE espressa in volume
  - Destinazione d'uso:** indicare la destinazione d'uso
  - Vincoli di trasferimento:** specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area
  - Zona OMI:** descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio
- Altro / eventuali note**

Tabella 1 CER

- Numero progressivo scheda:** il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)
- Titolare del CER:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER
- Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:**
  - Identificazione catastale del bene immobile:** devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER
  - Descrizione sintetica**
  - Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER:** riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc...
  - Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità:** riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità
- Descrizione del CER:**
  - Data di iscrizione:** data di iscrizione del CER nel RECRED
  - Quantità:** quantità del CER espressa in superficie (\*), e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione
  - Zona OMI:** descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio
- Altro / eventuali note**

Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito

Tabella 3 CE

- Quantità del CE:** quantità del CE espressa in volume
- Utilizzo totale / parziale del CE:** quantità del CE utilizzata espressa in volume
- Quantità a saldo del CE:** quantità del CE residua espressa in volume

Tabella 3 CER

- Quantità del CER:** quantità del CER espressa in volume
- Utilizzo totale / parziale del CER:** quantità del CER utilizzata espressa in volume
- Quantità a saldo del CER:** quantità del CER residua espressa in volume



# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

## Gestione e modalità di trasferimento dei crediti edilizi

I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e il trasferimento dei crediti e quanto dovuto in forma sostitutiva con la corresponsione di un contributo straordinario perequativo, deve avvenire per atto pubblico, trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.

## Impiego dei crediti edilizi e aree di atterraggio

I crediti edilizi, derivanti dagli interventi e attività definite nelle CATEGORIE 1 e 2 (CER) potranno essere impiegati esclusivamente per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 entro le Zone Territoriali Omogenee qualificate come “aree di atterraggio” nelle NTO del PI

I crediti edilizi dagli interventi e attività definite nelle CATEGORIE 3 e 4 (CE) potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite dagli elaborati grafici del Piano degli Interventi mediante l'utilizzo di indici di edificabilità fondiaria differenziati.

Per l'utilizzo del credito edilizio in tutte le zone di atterraggio si moltiplica la quantità di **CE** o **CER** per il coefficiente di atterraggio (**C**), fermo restando che non può in ogni caso essere incrementato la consistenza originaria del credito edilizio

# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

**Tabella 1 - Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)**

Classe valori immobiliari su base OMI	CLASSE	Valore OMI MAX abitazioni civili	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI	Valore convenzionale della capacità edificatoria con destinazione residenziale = Valore Area mq (VCCED)	Valore Area a mc = Valore Area a mq/3 (Va)	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mc (VCCE)	Coefficiente di riduzione del credito edilizio
1	2	3	4	5	6	7	8
E3 - Suburbana/Lido ovest	1	€ 4.200,00	50,00%	€ 2.100,00	€ 700,00	€ 350,00	12,86%
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E3 - Suburbana/Lido ovest	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E4 - Suburbana/Lido est	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E4 - Suburbana/Lido est	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E4 - Suburbana/Lido est	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E6 - Suburbana/Pineta	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E6 - Suburbana/Pineta	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E6 - Suburbana/Pineta	5	€ 2.750,00	20,00%	€ 550,00	€ 183,33	€ 91,67	49,09%
E5 - Suburbana/Cortellazzo	6	€ 2.500,00	20,00%	€ 500,00	€ 166,67	€ 83,34	54,00%
B5 - Centrale/Jesolo Paese	7	€ 2.000,00	22,50%	€ 450,00	€ 150,00	€ 75,00	60,00%
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	8	€ 1.500,00	18,00%	€ 270,00	€ 90,00	€ 45,00	100,00%



# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Carta del valore Immobiliare



# CREDITI EDILIZI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Corresponsione del Contributo straordinario pari al valore del credito edilizio

$$Cs = V * VCCE$$

Nel caso di utilizzo dell'edificabilità fondiaria perequata il contributo straordinario (Cs) da corrispondere è pari al prodotto tra la volumetria oggetto di trasferimento e il valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente di cui alla colonna 7 tabella 1) sulla base della Carta del valore immobiliare



Tabella 1 - Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)

Classe valori immobiliari su base OMI	CLASSE	Valore Area a mc = Valore Area a mq/3 (Va)	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mc (VCCE)
1	2	6	7
E3 - Suburbana/Lido ovest	1	€ 700,00	€ 350,00
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 615,00	€ 307,50
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 320,00	€ 160,00
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 615,00	€ 307,50
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 320,00	€ 160,00
E3 - Suburbana/Lido ovest	4	€ 245,83	€ 122,92
E4 - Suburbana/Lido est	2	€ 615,00	€ 307,50
E4 - Suburbana/Lido est	3	€ 320,00	€ 160,00
E4 - Suburbana/Lido est	4	€ 245,83	€ 122,92
E6 - Suburbana/Pineta	3	€ 320,00	€ 160,00
E6 - Suburbana/Pineta	4	€ 245,83	€ 122,92
E6 - Suburbana/Pineta	5	€ 183,33	€ 91,67
E5 - Suburbana/Cortellazzo	6	€ 166,67	€ 83,34
B5 - Centrale/Jesolo Paese	7	€ 150,00	€ 75,00
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	8	€ 90,00	€ 45,00



# GRAZIE!



## Ufficio Edilizia Privata



+39 0421.359312/315



gestionale.edilizia@comune.jesolo.ve.it



## Ufficio Urbanistica



+39 0421.359267



pianificazione@comune.jesolo.ve.it