

RUE

ALLEGATO

Contributo di Costruzione

RUE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 07/04/2011
Entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Emilia-Romagna n.73 del 11/05/2011

VERSIONE COORDINATA



Aggiornamento con l'approvazione della:

VARIANTE 01 / 2013

Anzola dell'Emilia Calderara di Reno Crevalcore Sala Bolognese Sant'agata Bolognese San Giovanni in Persiceto



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE TERRED'ACQUA

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ALLEGATO

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011

Entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Emilia-Romagna n. 73 del 11/05/2011

TESTO COORDINATO

Di seguito sono elencati gli atti che hanno modificato il testo approvato e il riferimento all'articolo oggetto di modifica. La stessa numerazione è riportata, tra parentesi, nell'indice, di fianco agli articoli modificati.

1. Variante n. 1, approvata dal Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2013, riguardante gli articoli 1.4 – 1.4.2 (ex-“Costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili”: eliminato) – 1.5.9 – 2.6.4 – 2.6.5 – 8 “Schema di atto per gli interventi nel territorio rurale”.

Indice

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE	1
1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE	1
1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	3
1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE)	3
1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI	4
1.4.1 - Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti	4
1.4.2 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale	5
1.4.3 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata	5
1.4.4 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria	5
1.4.5 - Edifici che presentano una elevata accessibilità	5
1.4.6 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali	5
1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI	5
1.5.1 - Tabelle parametriche	5
1.5.2 - Unità di superficie	6
1.5.3 - Recupero di edifici esistenti	6
1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare	6
1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	6
1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto	7
1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP	7
1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato	7
1.5.9 - Interventi di demolizione e nuova costruzione (D/NC) in ambito rurale	7
1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	8
2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	15
2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	15
2.1.1 - Nuovi edifici	15
2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori	15
2.1.3 - Modalità di calcolo	15
2.1.4 - Edifici esistenti	15
2.1.5 - Ampliamento	15
2.1.6 - Quota del costo di costruzione	15
2.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI	16
2.2.1 - Nuove costruzioni	16
2.2.2 - Edifici esistenti	16
2.2.3 - Riduzione del 50%	16
2.2.4 - Quota del costo di costruzione	16
2.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO	16
2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso	16
2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento	16
2.4 MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	17
2.4.1 - Unità di superficie	17
2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo	17
2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento	17
2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione	17
2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.30, comma 3, e 31 della L.R. 31 del 2002)	18
2.5.1 - Convenzione tipo	18
2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati	18
2.5.4 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento	18
2.6 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	18
2.6.1 - Definizione	18
2.6.2 - Quota D	18
2.6.3 - Quota S	19
2.6.4 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo	19
2.6.5 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento	20

3.	CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)	21
4.	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	23
5.	DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)	24
6.	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 30, comma 3, e 31 DELLA LEGGE REGIONALE N. 31 DEL 2002.	25
7.	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE.....	32
8.	SCHEMA DI ATTO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.	33
9.	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI	34
9.1	AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.	34
9.2	CASI DI MONETIZZAZIONE.	34
9.3	VALORI DI RIFERIMENTO	34
9.4	MODALITÀ DI PAGAMENTO	34
10.	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO VEICOLATO DALLE ACQUE METEORICHE	35
10.1	VALORI DI RIFERIMENTO	35
10.2	MODALITÀ DI PAGAMENTO	35

1.ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

L'attuazione di un intervento edilizio comporta l'onere, per i soggetti interessati, di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Più in particolare sia nel caso in cui l'intervento edilizio venga realizzato in attuazione di un POC o di un PUA sia nel caso in cui si tratti di intervento diretto attuativo delle previsioni di PSC:

- il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
- allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano quale condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
- inoltre il Comune, attraverso un'apposita convenzione può, su loro richiesta, autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
- in ogni caso, il soggetto è tenuto a reperire e a cedere al Comune dopo la loro sistemazione le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge;
- gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla realizzazione delle stesse ovvero all'adeguamento, manutenzione, ammodernamento, ecc. di quelle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime in ogni caso i soggetti interessati dall'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento.
- sono infine esentati dalla corresponsione dei contributi di costruzione gli interventi di cui al successivo punto 1.3 dell'allegato "Contributo di costruzione".

Fino all'adeguamento della delibera del Consiglio regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della L.R. n. 20 del 2000, gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.

sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

Residenza	
<u>Opere</u>	(% di U1=€/mq. Su)
● le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio	32
● le fognature e gli impianti di depurazione	11
● il sistema di distribuzione dell'acqua	7
● il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
● la pubblica illuminazione	10
● il verde attrezzato	16
	100

Attività Produttive	
<u>Opere</u>	(% di U1=€/mq. Su)
● le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio	42
● le fognature e gli impianti di depurazione	20
● il sistema di distribuzione dell'acqua	6
● il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
● la pubblica illuminazione	7
● il verde attrezzato	4
	100

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

Per ogni attività	
<u>Opere</u>	(% di U2=€/mq. Su)
● gli asili nido e le scuole materne	10
● le scuole dell'obbligo	38
● le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
● i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
● mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
● gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
● i parcheggi pubblici	7
	100

Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dal piano non provveda direttamente il soggetto interessato, tale onere potrà essere assunto dal Comune previa stipula di apposita convenzione che preveda il pagamento, da parte dell'interessato, dell'intero costo della loro realizzazione.

Le quote di parcheggi di urbanizzazione (PU) e di verde pubblico attrezzato (VP), prescritte dalle NTA del PSC e dal RUE, per i diversi ambiti del territorio comunale, costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai fini della applicazione della presente disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

I punti successivi del presente Paragrafo specificano in modo analitico:

- 1.2 gli interventi che sono soggetti al pagamento dei contributi di costruzione;
- 1.3 gli interventi esonerati dal pagamento dei contributi di costruzione;
- 1.4 gli interventi per i quali è previsto un regime di riduzione degli oneri di urbanizzazione;
- 1.5 le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- 1.6 i casi e le modalità di scomputo degli oneri, in conseguenza della realizzazione diretta delle dotazioni territoriali;
- 1.7 le modalità di versamento degli oneri;
- 1.8 le tabelle per la parametrizzazione degli oneri.

1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari

Si ha aumento del carico urbanistico qualora l'intervento comporti uno dei seguenti risultati:

- a) aumento della SU dell'edificio o di singole unità immobiliari;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, o di singole unità immobiliari, con incremento delle dotazioni territoriali necessarie, secondo le previsioni di piano ovvero secondo la legislazione vigente;
- c) aumento del numero delle unità immobiliari.

1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE).

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti per i seguenti interventi come previsto dall'art. 30 della LR 31/2002, nonché dall'art. 109 del RUE:

- a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.), ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i. L'intervento è gratuito anche qualora richiesto da imprenditori agricoli in quiescenza. Ai fini della gratuità di tali opere, il richiedente il permesso di costruire o il soggetto che presenta denuncia di inizio attività è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i.;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume o incremento di SU di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;

- l) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- m) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto 1.2;
- c) le varianti a permesso di costruire già rilasciato o denuncia di inizio attività che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto 1.2;
- d) gli interventi di demolizione;
- e) gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
- f) i significativi movimenti di terra;
- g) l'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali;
- h) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
- i) il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

Ai sensi dell'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, la realizzazione di una **sala cinematografica** e la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di SU, non è soggetta a pagamento del contributo di costruzione. Similmente, il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

Per le opere di **edilizia funeraria** il relativo permesso di costruire o denuncia di inizio attività non sono soggetti al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 50% dell'onere stesso.

1.4.1 - Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti sono ridotti del come a seguito specificato:

- Nuove costruzioni: classificazione minima: Classe B - possibilità di riduzione degli oneri: 50% per fabbricati di Classe A plus, 30% per fabbricati di Classe A.
- Edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe C, D, E e G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione): possibilità di riduzione degli oneri: per fabbricati classificabili a seguito dell'intervento di Classe A plus: 60%, di Classe A: 50%, di Classe B: 40%.

Il sistema di classificazione adottato è quello previsto dalla Regione Emilia Romagna.

La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà concessa sulla base di una autocertificazione da parte di un tecnico abilitato relativo ai consumi energetici di cui sopra.

Il rilascio/la presentazione del titolo abilitativo per interventi "premiati" (riduzione degli oneri) dovrà essere subordinato alla produzione di adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune, per garantire il versamento degli oneri non corrisposti, da versare, a consuntivo e all'atto della richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità, nel caso in cui il fabbricato o l'unità immobiliare non risulti ascrivibile alla classe di certificazione energetica dichiarato all'atto della richiesta/presentazione di titolo abilitativo.

1.4.2 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune. Resta inteso che agli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della tabella "B".

1.4.3 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 31 del 2002 che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

1.4.4 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.

Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%.

1.4.5 - Edifici che presentano una elevata accessibilità.

Viene applicata una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n° 236, ossia:

- a) quando il progetto prevede il livello della accessibilità ove la norma richiede la visitabilità o l'adattabilità; ovvero
- b) quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettrico-meccanici non obbligatori per norma.

1.4.6 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.

Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere, in edifici non residenziali, avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato si può applicare, su richiesta dell'interessato, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI

L'onere di urbanizzazione dovuto si calcola applicando le tariffe per la parametrizzazione degli oneri (diversificate secondo i criteri indicati al successivo punto 1.5.1 ed indicate nelle tabelle di cui al punto 1.8) alle unità di superficie, determinate secondo quanto disposto dai successivi punti da 1.5.2 a 1.5.5.

Ai punti da 1.5.6 a 1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari.

Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto 1.4.

Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione delle dotazioni territoriali, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati ai sensi del Paragrafo 9.

1.5.1 - Tabelle parametriche.

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, riportate al punto 1.8, sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";

- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E"

Le tariffe riportate nelle diverse tabelle appena richiamate, sono diversificate in relazione agli ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 2000, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

1.5.2 - Unità di superficie.

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate.

a) Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "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 e di balconi";

b) Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo produttivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

L'unità di superficie è il mq. utile della superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo di tale superficie sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

c) Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono dotazioni territoriali ai sensi della L.R. n. 20 del 2000.

L'unità di superficie (A_i) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

1.5.3 - Recupero di edifici esistenti.

Per gli interventi di recupero di edifici esistenti con aumento di CU (carico urbanistico) la SU di intervento su cui calcolare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la SU cui applicare l'onere – RE senza aumento di carico urbanistico - è computata ai sensi del precedente punto 1.5.2.

1.5.4 – Suddivisione di una unità immobiliare.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la SU a cui applicare l'onere - RE con aumento di carico urbanistico - è quella relativa all'unità immobiliare minore o quella relativa alle unità immobiliari minori. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare, ad esclusione della residenza, avvenga mediante minime opere edilizie (es. chiusura di una porta) e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è gratuito.

1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento.

Nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.

Per gli interventi da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1), previo scomputo del costo delle opere da realizzarsi da parte del soggetto, secondo l'ammontare previsto nel suddetto impegno.

1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti in rapporto ai reali costi di urbanizzazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.

Per gli interventi da realizzare su immobili dello Stato diversi dagli impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse pubblico (art. 30, comma 5, della L.R. n. 31 del 2002), gli oneri di urbanizzazione dovuti sono calcolati applicando le modalità previste dal presente punto. Ai fini della individuazione della tabella da applicare si tiene conto della destinazione funzionale dell'edificio da realizzare.

1.5.9 - Interventi di demolizione e nuova costruzione (D/NC) in ambito rurale.

In ambito rurale, qualora la ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia, l'intervento verrà considerato, ai fini dell'applicazione degli oneri, come "nuova costruzione" (NC)

1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere di norma corrisposti dai soggetti interessati alla realizzazione degli interventi. Tramite la stipula di un'apposita convenzione, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, l'Amministrazione può consentire la realizzazione in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o della quota di attrezzature e spazi collettivi, consentendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a seconda della tipologia di opera da realizzare e fino alla concorrenza del contributo dovuto.

Nel caso in cui un soggetto attuatore di un intervento diretto, comportante adeguamento e/o completamento delle urbanizzazioni in ambiti del territorio urbanizzato (AC_0, AC_1, AP_0, AP_1, AP_2, AP_4), si impegni ad accollarsene l'onere a propria cura e spese, il Comune consentirà lo scomputo della quota parte percentuale (rif. punto 1.1 del presente Allegato) dell'onere di urbanizzazione primaria U1 dovuto.

Non saranno corrisposti conguagli dal Comune nel caso in cui il costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti risultasse superiore all'ammontare della quota parte percentuale dell'onere di urbanizzazione primaria (U1). Ove, invece, tale importo risultasse inferiore, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare degli oneri dovuti e il predetto importo.

1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività; ovvero
- b) su richiesta dell'interessato, attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività e del restante 50%, in due rate pari al 25% ciascuna, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, comprensiva di una quota aggiuntiva di 20% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate senza interessi, alle seguenti scadenze:

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

In ogni caso gli oneri di urbanizzazione devono essere integralmente versati prima della presentazione della comunicazione di fine lavori

In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, senza la possibilità di proroghe nei termini di pagamento, pari a:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni. [art. 42, D.P.R. 380/2001]

1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ABBREVIAZIONI - Abbreviazioni utilizzate dalle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- **CU** = carico urbanistico;
- **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazioni della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento di funzioni e l'altro, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.
- **RE senza aumento CU** = rientra in questa fattispecie l'attività edilizia che, pur nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, si svolge senza aumentare né il carico urbanistico né la superficie utile (SU). A titolo esemplificativo, e non esaustivo: fusione di unità immobiliari, modifica nella organizzazione e forma delle unità immobiliari ecc..
- **ambiti territoriali** = ambiti previsti dal PSC in conformità alla L.R. n. 20 del 2000, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolare:
 - AS = Tessuti urbani storici;
 - AC = Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato;
 - AP = Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato
 - ARS = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio
 - ARR = Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali;
 - APC = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali
 - APR = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi
 - AG = Attrezzature private di interesse generale
 - Poli Funzionali = ambiti destinati alla realizzazione di poli funzionali di cui all'art. A-15 della L.R. n. 20 del 2000
 - ARP = Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - AVA = Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - AAP = Ambiti agricoli periurbani;
 - AVN = Ambiti di valore naturale e ambientale
 - DOT_E = Dotazioni ecologiche;
 - DOT = Sistema delle dotazioni territoriali;
 - URB = Attrezzature tecnologiche
 - D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
 - S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

SAN GIOVANNI in PERSICETO - TABELLA A2 - 2° CLASSE DI COMUNI							
Edilizia residenziale (funzione abitativa)*							
			Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP e DOT_E
			€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.
NC	Uf fino a 0,33 mq./mq.	U1	35,19	35,19	42,23	35,19	
		U2	50,90	50,90	50,90	50,90	
NC	Uf fino da 0,34 a 0,66 mq./mq.	U1	35,19	35,19	38,71	35,19	
		U2	50,90	50,90	50,90	50,90	
NC	Uf fino da 0,67 a 1 mq./mq.	U1	35,19	35,19	35,19	35,19	
		U2	50,90	50,90	50,90	50,90	
NC	Uf oltre 1 mq./mq.	U1	35,19	35,19	31,68	35,19	
		U2	50,90	50,90	50,90	50,90	
RE	con aumento CU	U1	28,16	28,16	28,16	28,16	28,16
		U2	40,72	40,72	40,72	40,72	40,72
RE	senza aumento CU	U1	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04
		U2	10,18	10,18	10,18	10,18	10,18
RE	convenzionata con aumento CU	U1	21,12	21,12	21,12	21,12	21,12
		U2	30,54	30,54	30,54	30,54	30,54
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1

SAN GIOVANNI in PERSICETO - TABELLA B2 - 2° CLASSE DI COMUNI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali *

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2 ARS e ARR	Ambiti AP APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti AVN, ARP, AVA e AAP	DOT e URB
		€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.
NC	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	35,19	35,19	35,19		35,19
		U2	50,98	50,98	50,98		50,98
NC	Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	11,98	11,98	11,98		11,98
		U2	3,38	3,38	3,38		3,38
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	35,19	35,19	35,19	35,19	35,19
		U2	50,98	50,98	50,98	50,98	50,98
RE	Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	9,58	9,58	9,58	9,58	9,58
		U2	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	14,08	14,08	14,08	14,08	14,08
		U2	20,39	20,39	20,39	20,39	20,39
RE	R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	5,99	5,99	5,99	5,99	5,99
		U2	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
Insedimenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq. di Ai)		U1	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
		U2	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 - D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9

SAN GIOVANNI in PERSICETO - TABELLA C2 - 2° CLASSE DI COMUNI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB
		€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.
NC	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	11,98	11,98	11,98	11,98	11,98
		U2	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	5,99	5,99	5,99	5,99	5,99
		U2	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
		U2	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

SAN GIOVANNI in PERSICETO - TABELLA D2 - 2° CLASSE DI COMUNI			
Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)*			
			Ambiti AVN, ARP, AVA e
			€ / mq.
NC	(1)	U1	11,98
		U2	3,38
RE	con aumento CU (1)	U1	9,58
		U2	2,71
RE	senza aumento CU (1)	U1	5,99
		U2	1,69
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002
		U2	

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono : F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

SAN GIOVANNI in PERSICETO - TABELLA E2 - 2° CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS eARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti AVN, ARP, AVA e AAP	DOT e URB
		€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.
NC	Attività' alberghiere	U1	19,97	19,97	19,97	19,97	
		U2	5,64	5,64	5,64	5,64	
RE	Attività' alberghiere con aumento di C.U.	U1	15,98	15,98	15,98	15,98	15,98
		U2	4,51	4,51	4,51	4,51	4,51
RE	Attività' alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,99	7,99	7,99	7,99	7,99
		U2	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26
Insediamenti per le attività' turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)		U1	0,35	0,35	0,35	0,35	
		U2	0,26	0,26	0,26	0,26	
NC	Insediamenti per residenze turistiche	U1	35,20	35,20	42,23		
		U2	50,98	50,98	50,98		
RE	Insediamenti per residenze turistiche con aumento di C.U.	U1	31,68	31,68	38,01	31,68	31,68
		U2	45,88	45,88	45,88	45,88	45,88
RE	Insediamenti per residenze turistiche senza aumento di C.U.	U1	10,56	10,56	12,67	10,56	10,56
		U2	15,29	15,29	15,29	15,29	15,29
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

*La corrispondente categoria catastale è: D/2

2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

2.1.1 - Nuovi edifici.

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato - secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione del Consiglio regionale 29 marzo 1999, n. 1108, ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 - come annualmente stabilito con specifica deliberazione **per mq di superficie complessiva SC**, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77, indicizzato alla variazione del costo di costruzione secondo gli indici ISTAT.

2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.

Il costo di cui al punto 2.1.1 è maggiorato in misura crescente fino ad un massimo del 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori (secondo le indicazioni di cui al successivo Paragrafo 3.)

2.1.3 - Modalità di calcolo.

Il costo dell'intervento per i nuovi edifici si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione, definito secondo quanto indicato ai punti 2.1.1. e 2.1.2, per la superficie complessiva misurata con le modalità indicate dal successivo punto 2.4.1 a).

2.1.4 - Edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento si calcola applicando il costo di costruzione unitario di cui al punto 2.1.1 (restando escluse le maggiorazioni) all'incidenza dei lavori determinata utilizzando la tabella di cui al successivo Paragrafo 4, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

2.1.5 - Ampliamento.

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 2.4.4, il costo di costruzione si calcola applicando il costo di cui al punto 2.1.1 (restando escluse le maggiorazioni di cui al punto 2.1.2) alla superficie dell'ampliamento.

2.1.6 - Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale di cui all'art. 29 della L.R. 31 del 2002 è variabile **dal 5% al 20%** in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo Paragrafo 5.

2.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

2.2.1 - Nuove costruzioni.

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione è determinato con riferimento al costo di cui al punto 2.1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficiente da applicare al costo di costruzione fissato dal punto 2.1.1.
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 2.4.1.b).

2.2.2 - Edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato utilizzando la tabella di cui al successivo Paragrafo 4, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

2.2.3 - Riduzione del 50%.

Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 2.2.2 è ridotto al 50%.

2.2.4 - Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita nelle seguenti percentuali del costo determinato con le modalità indicate ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, e 2.2.3, in funzione dei diversi tipi di attività :

- **10%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività turistiche ed alberghiere**;
- **10%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività direzionali**
- **5%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività commerciali**.

2.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO

2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi costo di costruzione e importi del contributo di costruzione.

La convenzione di cui all'art. 30, comma 3 della L.R. n. 31 del 2002 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento) occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi costi di costruzione e importi del contributo di costruzione.

2.4 MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate nei Capitoli 3 e 4.

2.4.1 - Unità di superficie.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nei capitoli 3 e 4 ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nel modo seguente:

a) interventi di edilizia residenziale.

La superficie complessiva (SC) è data da:

$SC = SU + 60\% Snr$ dove:

SU = Superficie utile abitabile, come definita all'art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801;

Snr = Superficie non residenziale, come definita all'art.2 - D.M. 10/05/77, n. 801;

b) interventi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

La superficie complessiva (SC) è data da:

$SC = SU + 60\% Snr$ dove:

SU = Superficie utile abitabile, come definita all'art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801;

Snr = Superficie non residenziale, come definita all'art.2 - D.M. 10/05/77, n. 801;

2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo.

Il versamento del costo di costruzione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività; ovvero
- b) attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività e del restante 50%, in due rate pari al 25% ciascuna, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, comprensiva di una quota aggiuntiva di 20% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate senza interessi legali, alle seguenti scadenze:

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

In ogni caso il costo di costruzione deve essere integralmente versato prima della presentazione della comunicazione di fine lavori

2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, pari a:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2.4.4 - Esonzioni dal costo di costruzione.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, indicati dal comma 1 dell'art. 109 del RUE, nonché nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002 (vedi successivo punto 5);
- b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata nonché edilizia in locazione permanente e a termine);
- c) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi in quanto sostituito dai contributi D – contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed S - contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- d) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- e) per le opere di edilizia funeraria;
- f) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- g) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art. 26, comma 1);
- h) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R. 1/12/98, n.38, a parità di SU e di volume.

2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.30,comma 3, e 31 della L.R. 31 del 2002).

2.5.1 - Convenzione tipo.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 30, comma 3, e all'art. 31 della L.R. n. 31 del 2002 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita al Paragrafo 6.

2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;
- b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di SUA (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3).

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati di volta in volta dal Comune in sede di approvazione del PUA, in relazione alle specifiche esigenze e nel rispetto di eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

2.5.4 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.

E' consentito il convenzionamento anche solo di parte degli alloggi oggetto dell'intervento edilizio.

2.6 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

2.6.1 - Definizione.

Ai sensi dell'art.32 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni, il titolo abilitativo edilizio relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale. Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza del contributo è stabilita secondo i criteri forniti dalla Regione per le opere di urbanizzazione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

2.6.2 – Quota D

L'importo relativo al contributo D è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale.

2.6.3 – Quota S

L'importo relativo al contributo S è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e infrastrutturazione ecologica.

SAN GIOVANNI in PERSICETO				
D (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) + S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)				
contributo D				
			A FORTE IMPATTO *	A SCARSO IMPATTO **
			€ / mq.	€ / mq.
NC		D	10,11	5,39
RE	con aumento di C.U.	D	8,13	4,41
RE	senza aumento di C.U.	D	6,12	3,35
Mutamento della destinazione d'uso		D	4,07	0,97
contributo S				
NC		S	4,07	1,38
RE		S	3,35	0,98

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

* Attività a forte impatto: industria e artigianato non compatibili; allevamento industriale

** Attività a scarso impatto: industria e artigianato compatibili (processi produttivi collocati in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i seguenti requisiti di compatibilità con tali contesti: - assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto; - assenza di emissioni e radiazioni; - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1 marzo 1991 tabella 2; - emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante; - produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi in quantità non superiori a 10 mc, non contenenti PCB e/o PCT, smaltiti semestralmente, nel rispetto di quanto disposto dal DL 8 marzo 1996 n. 113; - assenza di emissione in atmosfera delle sostanze classificate di classe 1 di cui alla tabella A1 allegata al DM 12 luglio 1990 n.51; - consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti); attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili (assoggettabili al contributo per la sola parte di superficie superiore a 200 mq.); usi produttivi agricoli (svolti da soggetti che non hanno il titolo di imprenditore agricolo a titolo principale)

2.6.4 – Termine per il calcolo e il versamento del contributo.

Il versamento del contributo D + S può avvenire:

- in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività; ovvero
- attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività e del restante 50%, in due rate pari al 25% ciascuna, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, comprensiva di una quota aggiuntiva di 20% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate senza interessi legali, alle seguenti scadenze:

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

In ogni caso il costo di costruzione deve essere integralmente versato prima della presentazione della comunicazione di fine lavori

2.6.5 – Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, pari a:

l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;

l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	
	NUOVI EDIFICI

TAB. 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - I 1					
Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile mq. art.3, D.M. 10/5/77 n. 801	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n. 801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
> 110 → 130					
> 130 → 160					
> 160					
		Tot. Su =			SOMMA → I 1 =(%)

TAB. 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - I 2			
Tot. Su = (art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6 - D.M. 10/05/77, n. 801)
Tot. Snr = (art.2 - D.M. 10/05/77, n. 801)			
Snr : Su) x 100 = (%)			
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			I 2 =(%)

I 1+I 2 = I →(%)	Classe edificio → (art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Maggiorazione M (*) → (art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)
---------------	----------	--	-------	--	-------

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M. 10/05/1977, n. 801):

% di I fino a 5 inclusa	Classe I	→	M = 0	% di I da 30 a 35 inclusa:	Classe VII	→	M = 30
% di I da 5 a 10 inclusa	Classe II	→	M = 5	% di I da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII	→	M = 35
% di I da 10 a 15 inclusa	Classe III	→	M = 10	% di I da 40 a 45 inclusa:	Classe IX	→	M = 40
% di I da 15 a 20 inclusa	Classe IV	→	M = 15	% di I da 45 a 50 inclusa:	Classe X	→	M = 45
% di I da 20 a 25 inclusa	Classe V	→	M = 20	% di I oltre i 50	Classe XI	→	M = 50
% di I da 25 a 30 inclusa	Classe VI	→	M = 25				

Costo di costruzione definito dal Comune:	A = € / mq.
Costo di costruzione maggiorato:	
B = A x (1 + M / 100) =	B = € / mq.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	
Cc = B x (Sc + St) x q =	= €
NOTA:	<ul style="list-style-type: none"> Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite dagli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/1977, n. 801. q è il coefficiente di riduzione del costo di costruzione (vedasi tabella tariffe del C.C.C)

4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE											EDIFICI ESISTENTI
Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima dell'incidenza dei lavori										Incidenza
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
Fondazioni 5%										%
Travi – Pilastr Tamponamenti Muri portanti 20%										%
Solai, balconi 10%										%
Tramezzi interni 5%										%
Copertura 10%										%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%) \longrightarrow										SOMMA (I 1) =	



Incidenza delle opere di finitura $(I 2) = (I 1) = \dots\dots\dots\%$



Incidenza totale dei lavori da eseguire $(I) = (I 1) + (I 2) = \dots\dots\dots\%$

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (Sc + St) \times (I)$, dove:

- A è il costo di costruzione definito dal Comune;
- Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite dagli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/1977, n. 801;
- (I) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

$Cc = A \times (Sc + St) \times (I) \times q$, dove q è definito dalla tabella "tariffe del costo di costruzione degli edifici"

Calcolo:

5. DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99

(%) MAX (art. 7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18 L.865/71 – art.13 L.R.47/78 – art.4 D.Lgs 295/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
	Interno = 0.80	6.00				
		Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65	
				Interno = 0.80	5.00	

(*) sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

Art. 3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati in lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² di superficie asservita ai fabbricati

Art. 4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650

(**) per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare

6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 30, comma 3, e 31 DELLA LEGGE REGIONALE N. 31 DEL 2002.

Ai sensi degli artt. 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31 del 2002, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per gli interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.30, comma 4 della L.R. 31 del 2002 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate al Paragrafo 7.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
e

Il giorno.....del mese di.....

dell'anno.....in.....

avanti a me dott. sono presenti:

il signor.....nato a

il..... c.f. residente a

..... via..... n..... e

il signor.....nato a

ilil quale interviene nella sua qualità di del Comune di c.f.....

in esecuzione della delibera consiliare n.del

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signor, in data....., ha presentato ai sensi della L.R. 25 novembre 2002, n. 31:
 - istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire
 - denuncia di inizio attività;
- che l'immobile oggetto del permesso di costruire /della denuncia di inizio attività è distinto nel catasto del Comune di al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor, che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.30, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.31 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

.....

.....

.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

ART.1

Conferma delle premesse

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.
2. Il numero degli alloggi totali oggetto del permesso di costruire/della denuncia di inizio attività e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

ART.3

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire/sulla denuncia di inizio attività.
2. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione edilizia regionale.

ART.4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Si riportano le disposizioni da inserire alternativamente nella convenzione, a seconda che ricorra una delle seguenti della ipotesi concrete:
 - 1° caso: Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti; ovvero
 - 2° caso: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti mancanti, per le quali si dovrà disciplinare la:
 - 2.a Realizzazione delle opere da parte del concessionario, ovvero
 - 2.b) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

1° caso:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:

Art. 4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti

1. Poiché il lotto è già dotato di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (non realizzate dal concessionario) il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro, ai sensi del punto 1.8 del presente Allegato del RUE del Comune di

2° caso:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti mancanti). Possono verificarsi due ipotesi:

2.a)

Realizzazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del concessionario

Art. 4

Realizzazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del concessionario

1. Poiché il lotto è privo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:
 - cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
 - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - eseguire le opere così come sono state approvate;
 - allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.
2. I lavori di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere ultimati entro il
3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.
4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:
 - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;

- mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.
5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesidalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.
 6. Ai soli effetti dell'utilizzo delle dotazioni territoriali, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, lo sportello unico per l'edilizia potrà attestare il regolare funzionamento delle dotazioni medesime.
 7. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.
 8. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.
 9. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire /dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
 10. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
 11. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

2.b)

Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del Comune

Art. 4

Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del Comune

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Pertanto, il concessionario è tenuto a:
 - cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro, ai sensi del Paragrafo 1. del presente Allegato al RUE del Comune di"

Art.5

Opere di allacciamento ai pubblici servizi

1. Il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti che vanno dai condotti principali delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Art.6

Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Nei casi in cui il PSC subordina l'attuazione di un intervento diretto alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali, deve essere inserito il seguente articolo, il quale può assumere due diverse formulazioni, a seconda che dette dotazioni siano realizzate dal concessionario ovvero dal Comune.

1° caso

Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario

Art.6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario

1. Poiché il lotto è privo delle dotazioni ecologiche e ambientali richieste dal PSC o dal RUE esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:
 - cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
 - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle dotazioni ecologiche e ambientali;
 - eseguire le opere così come sono state approvate.
2. I lavori di realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali dovranno essere ultimati entro il
3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.
4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali con le seguenti modalità:
 - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;
 - e
 - mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori.
5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesidalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.
6. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.
7. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.
8. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire / prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
9. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
10. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

2.b)

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune:

Art.6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali. Pertanto, il concessionario è tenuto a:
 - cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali;
 - versare la somma necessaria alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, quantificato in Euro, in conformità al computo allegato alla presente convenzione."

Art.7

Attrezzature e spazi collettivi

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora si tratti di intervento diretto

1. Il concessionario si impegna:
 - a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo 1 del presente Allegato al RUE di Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma

....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto 1.7 del presente Allegato al RUE di

- a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (*).

(*) Nei soli casi espressamente previsti dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000, come recepito dall'art. 105 del RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzare la seguente formulazione alternativa:

- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000 come recepito dall'art. 105 del RUE del Comune di, la somma di EURO....., quantificata ai sensi del Paragrafo 8. del presente Allegato al RUE, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.

Art.8

Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva SC, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) Euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
 - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- b) Euro per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;
(oppure)
Euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
- c) Euro..... quale costo delle dotazioni territoriali, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE;
- d) Euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al.....% (*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(*) La percentuale è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

Art.9

Prezzo di cessione degli alloggi

1. Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.8 per la superficie complessiva SC, è determinato in Euro.....al mq di SC.
2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al comma 1.
3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

Art. 10

Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:
 - 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio, ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;
 - 2) riduzione del prezzo, rivalutato secondo quanto previsto al dal punto 1), di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno;
 - 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

Art.11

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

1. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al % (*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.9 ed aggiornato ai sensi dell'art.10.
2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
3. La durata del contratto e le modalità di revisione del canone alla scadenza della presente convenzione sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

(*) La percentuale è concordata caso per caso con il Comune, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o per l'edilizia in locazione a termine o ad eventuali disposizioni nazionali o regionali.

Art.12

Formazione dell'utenza

1. Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

Art.13

Durata della convenzione

1. La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni (da 20 a 30) dalla data di stipula.
2. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di costruzione, solo qualora i lavori non siano ancora iniziati.
3. La comunicazione di recesso deve essere inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.
4. A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art. 14.

Art.14

Trascrizione della convenzione

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art.15

Sanzioni

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002.

2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.*
3. *Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (*)*

() Il comune potrà determinare caso per caso la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale.*

7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.30, comma 4, della L.R. n. 31 del 2002 dai soggetti che intendono realizzare o recuperare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui al Paragrafo 6 è utilizzabile con le seguenti modifiche:

- a) il terzo e quarto comma delle premesse sono sostituiti dalla seguente:
"- che il signor, che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.30, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002, impegnandosi a realizzare o recuperare la propria prima abitazione e a fissare nella stessa la residenza della propria famiglia composta da:
.....
.....
.....".

- b) L'art. 2 della convenzione tipo è sostituita dal seguente:

Art. 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione

- 1. La superficie massima dell'abitazione oggetto dell'intervento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente convenzione, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina, secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978.;*
- c) per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6 e 7) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- d) Gli artt.8, 9, 10 e 11 della convenzione tipo non trovano applicazione in quanto l'art.9 della L.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione alla conclusione della validità della convenzione.
- e) L'art. 12 della convenzione tipo non trova applicazione, in quanto la convenzione prevede l'utilizzazione diretta dell'alloggio da parte del concessionario;
- f) Gli artt. 13 e 14 sono sostituiti dal seguente:

"Art. ...

Durata della convenzione e sanzioni

- 1. Il concessionario si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.*
- 2. nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente comma, il Comune procede al recupero della quota del contributo di costruzione non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.*

8. SCHEMA DI ATTO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.

Atto per l'inedificabilità dei terreni agricoli utilizzati a fini edificatori.

Tra
Il Comune di San Giovanni in Persiceto, rappresentato da ;
e
il sig. , di seguito nominato "concessionario".

Vista l'avvenuta presentazione in data, del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di

Considerato che il vigente RUE prevede che l'utilizzo delle possibilità edificatorie comporta il vincolo di inedificabilità, proporzionalmente alla capacità edificatoria utilizzata, per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "Permesso di Costruire".

Dato atto che i fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
Foglio mappale/i ;
classificati dalla vigente strumentazione urbanistica come "Ambito", disciplinato dall'art. 36 delle norme del PSC e dall'art. del RUE;
aventi una superficie catastale complessiva pari a mq ;
i quali maturano, relativamente all'uso, di cui all'articolo 53 del RUE, una potenzialità edificatoria pari a mq di Superficie Utile (SU);
la quale viene utilizzata nella quantità massima / pari a mq di Superficie Utile (SU);

Tutto ciò premesso, si sancisce quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

A decorrere dal rilascio del Permesso di Costruire presentato al Comune di San Giovanni in Persiceto in data con prot. , sui terreni catastalmente identificati al Foglio mappale/i vige un vincolo di inedificabilità per l'uso, così come definito dall'articolo 53 del vigente RUE, per mq di Superficie Utile (SU) corrispondente alla potenzialità edificatoria massima esprimibile da tali terreni

oppure

corrispondente ad una parte della potenzialità massima esprimibile da tali terreni che è pari a mq di Superficie Utile (SU). Pertanto, sugli stessi vi è una potenzialità edificatoria residua pari a mq di Superficie Utile (SU).

ART. 3 – DURATA DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Il vincolo di inedificabilità di cui all'articolo 2 del presente atto ha durata illimitata e rimane vigente fino a che la strumentazione urbanistica del Comune di San Giovanni in Persiceto non venga modificata in modo tale da cancellarlo esplicitamente. A tal fine, si allega al presente atto stralcio della normativa che ha determinato il suddetto vincolo.

ART. 4 – TRASCRIZIONE

Il presente atto e le sue eventuali e successive integrazioni o modifiche sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART. 5 – TRASFERIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di tutte o di parte delle aree oggetto del presente atto, il concessionario ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni di cui al presente atto, che dovrà essere espressamente richiamato negli atti di acquisto.

9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 105, comma 6 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.

La monetizzazione è ammessa nel solo territorio urbanizzato, come perimetrato dal PSC o dal RUE, secondo la normativa vigente. Essa può riguardare esclusivamente le aree da cedere per la realizzazione della quota di attrezzature e spazi collettivi.

La monetizzazione non è ammessa per le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nonché per le aree necessarie per le dotazioni ecologiche e ambientali, ove prescritte dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC.

In caso di intervento diretto consistente nel mutamento di destinazione d'uso senza opere, è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere al Comune a causa della maggiore quota di parcheggi pubblici richiesta dalle norme del PSC per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di un numero di posti auto funzionali alle esigenze.

9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- b) La seconda ipotesi nella quale può ricorrersi alla monetizzazione è quella della impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto o del lotto oggetto dell'intervento, e sempre che le NTA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (c.d. dotazioni a distanza). Lo sportello unico per l'edilizia verifica la impossibilità del reperimento delle aree attestata dall'attuatore in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
 - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta verifica comunale.Ai fini di tale verifica lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto e nel lotto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dalla legge;
- c) la terza ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consentirebbe la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NTA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

9.3 VALORI DI RIFERIMENTO

La monetizzazione delle aree è operata assumendo i valori di riferimento fissati dall'Amministrazione con apposito atto.

9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione sono stabilite dall'Amministrazione secondo le modalità di cui al precedente punto 1.7.

10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO VEICOLATO DALLE ACQUE METEORICHE

Per tutti gli interventi urbanistici tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, è prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti). Detti interventi dovranno essere previsti dal Piano di Indirizzo e attuati attraverso il Piano d'Ambito.

10.1 VALORI DI RIFERIMENTO

L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

10.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento.