



**Comune di Castel San Giovanni**

Provincia di Piacenza



# Allegato 9

## ***DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE***

**IL SINDACO**

*(dr. Carlo Giovanni Capelli)*

---

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*(dr.ssa Rita Carotenuto)*

---

**L'ASSESSORE ALLO SVILUPPO URBANO**

*(p.i. Giovanni Bellinzoni)*

---

***Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 18.09.2013***

## Indice

1.	Definizione e composizione .....	pag.	4
2.	Disposizioni generali .....	pag.	4
2.1	Contributo di costruzione (U1-U2-D-S-CC) per interventi parziali .....	pag.	4
2.2	Documentazione obbligatoria .....	pag.	5
2.3	Validità dei titoli abilitativi .....	pag.	5
2.4	Restituzione del contributo di costruzione .....	pag.	5
2.5	Adempimenti comunali e loro termini .....	pag.	5
2.6	Modalità di pagamento e rateizzazione .....	pag.	5
2.7	Contributo di costruzione e pertinenze .....	pag.	5
3.	Oneri di urbanizzazione .....	pag.	6
3.1	Definizione delle opere di urbanizzazione .....	pag.	6
3.2	Parametrizzazione degli oneri .....	pag.	6
3.3	Incidenza degli oneri .....	pag.	7
3.3.1	Oneri di urbanizzazione primaria .....	pag.	7
3.3.2	Oneri di urbanizzazione secondaria .....	pag.	7
3.4	Applicazione dell'onere .....	pag.	8
3.5	Criteri generali di applicazione dell'onere .....	pag.	8
3.6	Variazione dell'onere .....	pag.	8
3.7	Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo affacente gli oneri di urbanizzazione .....	pag.	9
4.	Modalità di riduzione del contributo di costruzione affacente agli oneri di urbanizzazione .....	pag.	10
4.1	Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri .....	pag.	11
4.1.1	Ambiti da riqualificare .....	pag.	11
4.1.2	Accessibilità .....	pag.	11
4.1.3	Strutture fisse .....	pag.	11
4.1.4	Opere realizzate dal soggetto attuatore .....	pag.	12
4.1.5	Imprenditore agricolo professionale (ex imprenditore agricolo a titolo professionale) (IAP) .....	pag.	12
4.1.6	Cambio d'uso .....	pag.	12
4.1.7	Sale cinematografiche .....	pag.	13
4.1.8	Edilizia funeraria .....	pag.	13
5.	Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo affacente gli oneri di urbanizzazione .....	pag.	13
5.1	Contributo D+S .....	pag.	14
5.2	Esonero dal contributo affacente gli oneri di urbanizzazione .....	pag.	14
6.	Costo di costruzione .....	pag.	15
6.1	Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale .....	pag.	15
6.2	Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti .....	pag.	15
6.3	Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali .....	pag.	15
6.4	Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali .....	pag.	16
6.5	Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli .....	pag.	16
6.6	Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia/segnalazione certificata di inizio attività edilizia .....	pag.	16

<b>6.7 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata .....</b>	<b>pag. 18</b>
---	----------------

**APPENDICE 1**

<b>Atto Unilaterale d'Obbligo di vincolo di destinazione d'uso per costruzioni in Territorio Rurale .....</b>	<b>pag. 19</b>
---	----------------

**APPENDICE 2**

<b>Atto Unilaterale d'Obbligo relativo alla rateizzazione del contributo di costruzione .....</b>	<b>pag. 21</b>
---	----------------

**APPENDICE 3**

<b>Convenzione-tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, di cui alla L.R. n. 31/2002, art. 31 .....</b>	<b>pag. 25</b>
---	----------------

**APPENDICE 4**

<b>Tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione .....</b>	<b>pag. 30</b>
---	----------------

**APPENDICE 5**

<b>Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale (nuovi edifici) .....</b>	<b>pag. 37</b>
--	----------------

**APPENDICE 6**

<b>Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti.....</b>	<b>pag. 37</b>
---	----------------

**APPENDICE 7**

<b>Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione.....</b>	<b>pag. 41</b>
---	----------------

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla Giunta Comunale.

## **1. DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE:**

Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia o la segnalazione certificata di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 72/III del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali, regionali e comunali.

Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- a) oneri di urbanizzazione;
- b) costo di costruzione.

e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia o segnalazione certificata di inizio attività.

Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1;
- a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2;
- a.3 oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche).

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. n. 849 e n. 850 del 1998 e Capo III del Titolo III del presente Regolamento);
- oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui al Capo III del Titolo III del presente Regolamento).

## **2. DISPOSIZIONI GENERALI:**

### **2.1 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (U1 - U2 - D - S - CC) PER INTERVENTI PARZIALI:**

- a) Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.
- b) Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.
- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art. 28 della L.R.31/02.
- d) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.
- e) Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti.
- f) Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani.
- g) Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.
- h) Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.
- i) Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

- j) Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.
- k) Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 23 della L.R. n. 31/02, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia o della segnalazione certificata di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio.
- l) Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

## **2.2 DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:**

- a) La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica.
- b) Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.
- c) Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo di costruzione.

## **2.3. VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI:**

I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

## **2.4 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'Edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA/SCIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

## **2.5 ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI:**

Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 3.3.2 per Chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per Chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (*Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi*).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

## **2.6 MODALITÀ DI PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE:**

Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

In Appendice 2 al presente Allegato viene riportato lo schema di atto unilaterale d'obbligo da utilizzare.

## **2.7 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E PERTINENZE.**

Nel caso di realizzazione di pertinenze, qualora queste:

- a) vengano realizzate con altezza netta interna media inferiore a m 1,20:
  - le stesse non concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, non costituendo superficie utile; in tal caso pertanto per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione (se

utilizzabili quali deposito occasionale, ripostiglio, ecc.), nel caso facciano parte di un progetto complessivo unitariamente con il fabbricato principale al quale sono poste a servizio; oppure a nessun contributo, nel caso siano realizzate successivamente e separatamente dal fabbricato principale;

- b) vengano realizzate con altezza netta interna media superiore a 1,20 m ma inferiore a 2,70 m:  
le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile (fatto salvo quanto precisato all'articolo 3 del presente Regolamento, alla voce "Superficie Utile"); in tal caso per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione; non sono invece soggette al versamento del contributo di concessione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione in quanto non aventi altezza utile abitabile;
- c) vengano realizzate con altezza netta interna uguale o superiore a m 2,70:  
le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile; in tal caso, avendo altezza utile abitabile, per esse dovrà essere versato l'intero contributo di concessione, secondo le tabelle parametriche relative alla destinazione d'uso rispetto alla quale sono pertinenti.

### **3. ONERI DI URBANIZZAZIONE:**

#### **3.1 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR n. 380/2001, e dell'art. 28 della L.R. n. 25.11.2002, n.31, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

- a) 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;
- b) 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.

#### **3.2 PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI:**

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe VI<sup>1</sup>, cui appartiene il Comune di Castel San Giovanni, in base alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 167 del 27/11/1990 e successivi aggiornamenti e adeguamenti.

- a) Tabella "A": interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
- b) Tabella "B": 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 gli studi professionali;
- c) Tabella "C": funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) Tabella "D": funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;
- e) Tabella "E": funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Le Tabelle sono riportate in Appendice 4 al presente Allegato.

<sup>1</sup> Confermato appartenere a tale classe dalla deliberazione di Consiglio Regionale n. 2351 del 18.1.1984.

### 3.3 INCIDENZA DEGLI ONERI:

Le tariffe di cui sopra sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

#### 3.3.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Residenza ed usi terziari	
Opere	% di U1
strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
spazi di sosta e parcheggio	10
fognature e gli impianti di depurazione	11
sistema di distribuzione dell'acqua	7
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
pubblica illuminazione	10
verde attrezzato	16
	100

Attività produttive	
Opere	% di U1
strade e le piste pedo-ciclabili in rete	30
spazi di sosta e parcheggio	12
fognature e gli impianti di depurazione	20
sistema di distribuzione dell'acqua	6
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
pubblica illuminazione	7
verde attrezzato	4
	100

Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a congruo.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

#### 3.3.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

Per ogni uso	
Opere	% di U1
asili nido e scuole materne	10
scuole dell'obbligo	38
chiese e altri edifici per servizi religiosi	7
centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
spazi pubblici a parco e per lo sport	25
parking pubblici	7
	100

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.



### 3.4 APPLICAZIONE DELL'ONERE:

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di 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 (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.**

L'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi". E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M. n. 801/77)

- b) **Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.**

In detta superficie (Su) 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.

L'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su. sono esclusi gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

- c) **Insedimenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.**

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

E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.

E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

### 3.5 CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DELL'ONERE:

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del suolo mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di carico urbanistico, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso. Nel caso infine di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori. Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standard, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

### 3.6 VARIAZIONE DELL'ONERE:

Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 66/III del RUE.

La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della DIA/SCIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art. 30 della L. n. 10/91 - Certificazione energetica degli edifici - da soggetti abilitati alla certificazione.

Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano



rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'Edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 60% dei valori riportati nelle tabelle parametriche.

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 60% dei valori riportati nelle tabelle parametriche, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli 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".

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta degli impianti.

Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 50%.

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nei precedenti punti 3.3.1 e 3.3.2.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 31 e seguenti della L.R. n. 31/2002 e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche, a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile.

Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 60%.

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11.6.1971, n. 426, il Comune, sentita la Commissione di cui alla suddetta Legge, applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) pari al 40% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. L'accertamento della funzionalità degli impianti avverrà tramite un'adeguata relazione tecnica esplicativa ed una dichiarazione giurata del progettista dell'impianto stesso dalla quale risulti che la quota di fabbisogno termico prodotta dall'impianto ad energia solare non è inferiore al 30% del totale del fabbisogno termico annuo dell'edificio. In mancanza di tale dichiarazione, da produrre entro un anno dalla fine dei lavori, il Comune procederà alla riscossione della quota di contributo scontata.

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 di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%. Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50% per quegli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14.6.89, n. 236. In tali casi, in allegato al progetto edilizio, dovrà essere riportata una dettagliata relazione tecnica che dimostri, in modo analitico, le migliori condizioni di accessibilità garantite.

Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio rilasciata, il Comune, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria "Ristrutturazione Edilizia senza aumento di carico urbanistico", di cui alle tabelle parametriche.

Le variazioni dell'onere contenute nel presente punto 3.6 e le indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

### **3.7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:**

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota

parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 3.3.1.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito indicate:

- a) per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
  - è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell'articolo 9 della Legge 10/77;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - non è dovuto per gli interventi di cui all'articolo 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77.
- a scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del precedente punto 3.7. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.
- b) per le opere di urbanizzazione secondaria, l'onere:
- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
  - è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al comma 2 dell'articolo 9 della Legge 10/77;
  - non è dovuto per gli interventi di cui all'articolo 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77.

#### **4. MODALITÀ DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere Regionali e all'allegato 4 al RUE (Requisiti volontari) si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale. Valgono in ogni caso le più dettagliate disposizioni di cui all'Allegato 5 al RUE.

In attuazione dell'art. 57, comma 22, delle norme di PSC e dei Criteri regionali di cui alla Del.G.R. n. 217/2001 (Criteri per graduare eventuali incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari), sono applicati i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% del totale dovuto.

Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 in materia energetica

Il Comune di Castel San Giovanni adotta il massimo sconto consentito al punto 1.6.4 della Delibera di Consiglio Regionale n.849 del 1998, pari al 50%. L'ottenimento dello sconto è consentito in base al rispetto dei requisiti volontari delle seguenti famiglie di requisiti volontari come definiti dall'Allegato 4 al RUE:

- famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche;
- famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche;
- famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

Tenuto conto degli indirizzi suggeriti all'Allegato 3 della Delibera Regionale n. 21 del 2001, i pesi attribuiti (in centesimi) al rispetto di ciascun requisito sono indicati nella tabella seguente. Si precisa che:

- il minimo numero di requisiti che consente di accedere alla riduzione degli oneri è di tre;
- il raggiungimento del punteggio 100 consente lo sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il soddisfacimento di almeno 6 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 5 punti, e quello di 9 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 10 punti;
- non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i requisiti volontari delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

TABELLA 1

*Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i RV delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'analisi riferita ai corrispondenti agenti fisici caratteristici del sito*

Prerequisito volontario

1. Analisi del sito

Requisito	Peso assegnato Punti (1) (a)	Premio di sinergia (c)	Totale Punti (a) + (c)
3.1 Temperatura superficiale nel periodo invernale	6		
3.2 Riverberazione sonora	4		
<b>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 3.1 e 3.2 (a + c)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>20</b>
6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale	8		
6.4 Protezione dai venti invernali	4		
<b>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 3.1, 3.2, 6.2 e 6.4 (a + c)</b>	<b>(12)</b>	<b>(10)</b>	<b>22</b>
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	6		
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	6		
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	6		
<b>Totale con un premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV della famiglia 8 (a + c)</b>	<b>(18)</b>	<b>(10)</b>	<b>28</b>
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	8		
9.2 Asetticità	4		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	8		
<b>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i R.V. della famiglia 9 (a + c)</b>	<b>(20)</b>	<b>(10)</b>	<b>30</b>
<b>Totale generale</b>	<b>(60)</b>	<b>(40)</b>	<b>100</b>

#### 4.1 ALTRE CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI CHE COMPORTANO LA RIDUZIONE DEGLI ONERI

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n. 849/1998, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento):

##### 4.1.1 Ambiti da riqualificare:

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare ARU, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

##### 4.1.2 Accessibilità:

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n. 236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

##### 4.1.3 Strutture fisse:

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

#### 4.1.4 Opere realizzate dal soggetto attuatore:

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel paragrafo 3.3.

#### 4.1.5 Imprenditore agricolo professionale (ex imprenditore agricolo a titolo principale) (IAP):

E' imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro<sup>2</sup>.

Ai fini della gratuità del contributo di costruzione per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza, di cui alla lettera a), del comma 1, dell'art. 30 della L.R. n. 31/2002, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il soggetto che presenta la denuncia o la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire 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. In alternativa è possibile l'esibizione di apposita autocertificazione. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

In allegato alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA/SCIA, dovrà essere presentato un atto di vincolo sulla destinazione d'uso decennale secondo il modello in Appendice 1 al presente Allegato.

#### 4.1.6 Cambio d'uso:

2

Legge 9.5.75, n. 153 "Attuazione delle direttive CEE per la riforma dell'agricoltura", art. 12:

"Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle Regioni".

Tale disposizione è stata abrogata dall'art. 1, comma 5-quinquies del D.Lgs 29.3.2004, n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lett. d), f), g), h), i), ee) della Legge 7.3.2003, n. 38", nel testo modificato dall'art. 1 del D.Lgs 27.5.2005, n. 101.

Pertanto, ai sensi della normativa vigente, la definizione di "imprenditore agricolo a titolo professionale", che, a norma dall'art. 1, comma 5-quinquies del D.Lgs 29.3.2004, n. 99, prende il posto della definizione di "imprenditore agricolo a titolo principale", è la seguente: "è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro".

Il punto 1.6.14. del testo coordinato dalle deliberazioni di Consiglio Regionale n. 1706 del 26.7.78, n. 1871 del 6.12.78, n. 2079 del 6.4.79, n. 2792 del 21.4.80, n. 3098 del 14.3.90, n. 533 del 25.6.91, n. 1017 del 7.6.92, n. 1482 del 6.5.93, n. 849 del 4.3.1998, stabilisce:

"Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione 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".

Si fa presente che, in forza del combinato disposto del comma 1 dell'art. 30 e del comma 1, dell'art. 34 della L.R. 30.5.97, n. 15 "Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di agricoltura. Abrogazione della L.R. 27.8.83, n. 34", la certificazione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, prima in capo al Comune, in forza dell'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. n. 34/83, è ora in capo all'Amministrazione Provinciale.

La delibera del Consiglio Regionale n. 378 del 24.7.1996 "Disposizioni per l'attuazione degli artt. 12 e 13 della L. 153/75. Riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale", stabilisce di:

"considerare, al fine del rilascio di attestati e/o di pareri di competenza degli Uffici regionali e/o degli Enti delegati, attribuibile la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, oltre che alle persone fisiche di cui all'art. 12 della L. 153/75 i soggetti diversi dalle persone fisiche (art. 13, L. 153/75) e precisamente:

- a) le società di persone di cui all'art. 2247 e seguenti Codice Civile (società semplice, società di fatto, società irregolare) purché tutti i componenti di tali società rispondano ai seguenti requisiti:
  - a1) impiego nell'azienda in comune di almeno il 50% del proprio tempo di lavoro; il requisito tempo dovrà desumersi dal tempo impiegato nella conduzione e gestione dell'azienda stessa e comunque non potrà essere inferiore alla metà di quello corrispondente ad una ULU determinata in 2300 ore annue (288 giorni lavorativi di 8 ore ciascuna) ai sensi dell'art. 17, comma 6, L. 153/75;
  - a2) ricavo dalla partecipazione all'azione in comune di un reddito non inferiore al 50% del proprio reddito globale;
  - a3) capacità professionale che può essere presunta o accertata (art. 12, L. 153/75) come indicato in premessa;
- b) le società in nome collettivo (art. 2291 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:
  - b1) la conduzione di azienda o aziende agricole;
  - b2) le prestazioni a cui sono obbligati i soci d'opera al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti già citati ai punti a1), a2), a3);
- c) le società in accomandita semplice (art. 2313 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:
  - c1) la conduzione di azienda o aziende agricole;
  - c2) le prestazioni a cui sono obbligati i soci accomandatari al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti di cui ai punti a1), a2), a3);
- d) le società di capitali purché:
  - d1) lo statuto societario preveda, fra l'altro:
    - la conduzione di azienda o aziende agricole;
    - la definizione della figura delegata alla conduzione dell'azienda agricola che rivesta la capacità professionale come indicata in premessa;
  - d2) il reddito derivato dalla conduzione o gestione dell'azienda agricola sia almeno pari al 50% del reddito totale della società, reddito rilevabile dai bilanci societari;
  - d3) sia dimostrato che la persona delegata alla conduzione dell'azienda dedichi all'attività agricola un tempo superiore al 50% del suo tempo di lavoro totale".

Tale certificato potrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione edilizia".

Inoltre, ai sensi del comma 1, dell'articolo 2 della Legge 22.8.1993, n. 349 "Norme in materia di attività cinotecnica", l'attività cinotecnica (ovvero quella volta all'allevamento, alla selezione e all'addestramento delle razze canine) considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. Pertanto, a norma del comma 2 dello stesso articolo, i soggetti, persone fisiche o giuridiche, singoli o associati, che esercitano l'attività cinotecnica sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2155 del Codice Civile.

- Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.
- Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art. 32 della L.R. n. 31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della stessa L.R. n. 31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- Il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica 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, è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

#### **4.1.7 Sale cinematografiche:**

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

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 degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n.153.

#### **4.1.8 Edilizia funeraria:**

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

## **5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EVENTUALE CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA/SCIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Modena. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei paragrafi seguenti.

Per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio.
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77, come sostituito dalla L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA/SCIA.



A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, può realizzare direttamente le relative opere.

All'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera.

Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui alla L.R. 31/2002.

Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 e U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

### 5.1 Contributo D+S:

L'onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2 e D2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

### 5.2 Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione:

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi riportati nell'elenco che segue:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
3. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8 della L.R. n. 31/2002, che corrispondono a:
  - interventi di "manutenzione straordinaria";
  - interventi di "restauro scientifico";
  - interventi di restauro e risanamento conservativo, salvo i casi citati
  - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuova volumetria;
  - realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L. n. 122/89;
  - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
4. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
5. 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);
6. gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
7. i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
8. le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
9. gli interventi di "demolizione senza ricostruzione";
10. gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere";
11. i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti;
12. le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
13. le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 31/02, qualora non determinino aumento della Sc (superficie complessiva) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;

14. gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 38/98 a parità di superficie e di volume.

## 6. COSTO DI COSTRUZIONE

### 6.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.R. n. 31/02, art. 29)

6.1.1 Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è stato determinato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Consiglio Regionale 29.3.1999, 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.

Tale valore è viene fissato in € / mq di superficie complessiva (Sc), definita come all'art. 2 del DM 801/77.

Il costo di costruzione così determinato verrà adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

Tale valore regionale, viene ridotto, tenuto conto delle caratteristiche territoriali del Comune di Castel San Giovanni, conclamate anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ma in funzione di favorire l'attività edilizia nel territorio comunale, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,95.

6.1.2 Il costo di cui al punto 6.1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'Allegato B alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

6.1.3 Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva (Allegato B alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99).

6.1.4 Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti la determinazione del costo dell'intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata utilizzando la tabella di cui all'Allegato C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99, che si riporta di seguito, concepita in modo tale che l'incidenza delle onere 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 della nuova costruzione.

6.1.5 Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui in seguito, il costo di costruzione di cui al punto 6.1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 6.1.2 sopraccitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

### 6.2 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art. 7, comma 2).

6.2.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'Allegato D alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

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

6.3.1 Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione viene determinato al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 6.1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella

	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
a) Turistica, alberghiera	1,10
b) Direzionale	0,90
c) Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.6.1).

In relazione a quanto indicato dall'articolo 10 del vigente Regolamento Comunale di Edilizia, le attività precedenti vengono di seguito così specificate:

a) attività turistiche ed alberghiere:

funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali;

b) attività direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.

c) attività commerciali:



commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, stazioni di servizio per autoveicoli, nell'ambito delle indicazioni previste dai relativi piani di settore; oltre a quelle specificate al punto 3.i del comma 1 dell'articolo 10 del Regolamento, ma limitatamente al commercio all'ingrosso.

Definizioni:

- a) Commercio all'ingrosso (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.9.1999):  
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) Commercio al dettaglio (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.9.1999):  
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) Attività di logistica: attività di magazzinaggio e distribuzione svolto per conto terzi, e comprendente le fasi di scarico merce – posizionamento/carico di magazzino – stoccaggio – assemblaggio degli ordini/scarico di magazzino – imballo – etichettatura – preparazione dei documenti accompagnatori – carico merce – spedizione);

in ogni caso, ai fini della individuazione delle attività, e della loro classificazione, si farà riferimento ai Codici ATECO 2002.

6.3.2 Per gli interventi sugli edifici esistenti la determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata sulla base del costo determinato utilizzando la tabella di cui all'Allegato C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

6.3.3 Il costo determinato con la modalità di cui al punto 6.3.2 è ridotto al 50%.

#### **6.4 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.**

6.4.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3, in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L. R. 25.11.2002, n. 31, art.32, comma 2), ed articolata come di seguito:

- |  |        |
|--|--------|
| a) attività turistiche ed alberghiere: | 5,00 % |
| b) attività direzionali:               | 5,50 % |
| c) attività commerciali al dettaglio:  | 4,50 % |
| d) attività commerciali all'ingrosso:  | 1,75 % |
| e) attività logistiche:                | 0,20 % |

#### **6.5 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.**

6.5.1 Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di permessi di costruire o denunce di inizio attività relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

6.5.2 Per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 30, comma 1, lettera d) della legge regionale n. 31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

#### **6.6 MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA/SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.**

6.6.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia sono riportate in calce alle tabelle degli Allegati B e C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli Allegati B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da  $Sc = Su + 60\%Snr$   
dove:

Su = Superficie utile abitabile: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano

all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

Snr = Superficie non residenziale: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) fino a m1,20, fatto salvo quanto precisato all'art. 79.5 del Regolamento Comunale di Edilizia, superfici non residenziali di pertinenza.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie .accessoria (Sa), ovvero  $St = Sn + 60\%Sa$

dove:

Sn = Superficie utile: è costituita, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso 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;

Sa = Superficie accessoria: si intende, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

6.6.2 Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato a cura del Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o a cura dell'interessato all'atto della presentazione della denuncia/segnalazione certificata di inizio attività edilizia ed è corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite dal RUE, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni dell'art. 48 del decreto legislativo 213/98.

6.6.3 In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art 20 della L. 23/04.

6.6.4 Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in territorio rurale in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 1, lettera a), sempre che il titolare del permesso di costruire si impegni con atto unilaterale d'obbligo (ex art. 40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi Allegato. G alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99, che si riporta di seguito) ;
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 30, legge regionale 25.11.2002, n. 31)
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il titolare del permesso di costruire si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 3 (vedi successivo punto 7);
- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art. 8 della legge regionale n. 31/02, comma 1, lettera a) (manutenzione straordinaria), lettera i) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), oltre che per 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 e per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per gli interventi su immobili di proprietà dello stato;
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 32, legge regionale n. 31/2002);
- i) per le pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della legge 122/89), le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, art. 7);

- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1.3.1994, n.153;
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 31/02;
- p) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali (legge regionale, art. 30, comma 1, lettera g) ;
- q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98, n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

**6.7 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 30, comma 3 ed art. 31, L.R. n. 31/02).**

- 6.7.1 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99, che si riporta di seguito.
- 6.7.2 Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso di costruire si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (vedi ALLEGATO F alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99, che si riporta in Appendice 3).
- 6.7.3 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 Su (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 dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
- 6.7.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi autorizzati.
- 6.7.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

## APPENDICE 1

# Atto Unilaterale d'Obbligo di vincolo di destinazione d'uso per costruzioni in Territorio Rurale

**art. 19 D.P.R. 6.6.2001, n. 380 ed art. 32 della L.R. 25.11.2002, n. 31**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_;

### PREMESSO

che in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, ha inoltrato richiesta al Responsabile del Servizio Sviluppo Urbano del Comune di Castel San Giovanni, intesa ad ottenere il prescritto permesso di costruire per la costruzione di \_\_\_\_\_ (pratica edilizia n. \_\_\_\_\_);

### RILEVATO

1. che l'articolo 17, terzo comma, lett. a) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, ed art. 30, comma 1, lett. a), della Legge Regionale Emilia Romagna 25.11.2002, n. 31, prescrivono che il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nel territorio rurale, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
2. che il successivo articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed art. 32 della L.R. n. 31/2002 prescrivono che qualora la destinazione d'uso di tali opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### ATTESO

quindi che i permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività o segnalazioni certificate di inizio attività in territorio rurale debbano in ogni caso essere assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dall'articolo 17, terzo comma, lett. a) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 ed art. 30, comma 1, lett. a), della Legge Regionale Emilia Romagna 25.11.2002, n. 31; e che lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni ha dato comunicazione in proposito in data \_\_\_\_\_, richiedendo la produzione di tale atto unilaterale d'obbligo;

### PRECISATO

- che la costruzione oggetto della pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ insiste sui terreni distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni, al foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particelle n. \_\_\_\_\_, in località \_\_\_\_\_;
- che l'area in questione ricade, secondo la zonizzazione della vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in territorio rurale;

### PRECISATO INOLTRE

che i terreni in proprietà costituenti la propria azienda agricola (S.A.U.) risultano i seguenti:

mappali n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_; per una superficie complessiva di \_\_\_\_\_ mq;

### **SI OBBLIGA UNILATERALMENTE**

per sé e per i propri eredi ed aventi causa:

- 1) a mantenere le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento edilizio, così come descritto nel progetto di cui alla pratica edilizia n. \_\_\_\_\_;
- 2) a realizzare le opere conformemente al progetto edilizio di cui sopra;
- 3) a non mutare la destinazione d'uso agricola del fabbricato oggetto del citato permesso di costruire, per un periodo di anni 10 successivi alla ultimazione dei lavori; qualora la destinazione d'uso delle opere edilizie oggetto del presente Atto venisse comunque modificata in tale periodo, il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione;
- 4) a registrare la presente scrittura privata presso l'Ufficio del Registro di Piacenza ed a trascrivere la stessa presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza, a propria cura e spese, preventivamente al rilascio del permesso di costruire, dandone dimostrazione mediante consegna di copia autentica, con gli estremi della avvenuta trascrizione e registrazione, al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni; ai soli fini del rilascio del permesso di costruire, in luogo della copia registrata e trascritta, potrà essere prodotta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia dichiarazione autentica notarile nella quale si comunica che la registrazione e la trascrizione del presente atto sono in corso di esecuzione; fermo restando l'obbligo della consegna allo Sportello Unico dell'Edilizia della copia originale non appena registrata e trascritta e comunque entro e non oltre giorni 90 dalla data di inizio dei lavori, pena la sospensione dei lavori oggetto del citato permesso di costruire, DIA o SCIA;

5) a far trascrivere la presente condizione in eventuali atti di frazionamento e di alienazione successivi.

All'inosservanza degli obblighi assunti con il presente Atto per i precedenti punti 1), 2) e 3) si applicano le sanzioni previste dal Capo II del Titolo IV della Parte I del D.P.R. n. 380/01.

Per quanto non esplicitamente contemplato nel presente Atto è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati, nonché agli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti e adottati del Comune di Castel San Giovanni.

Il sottoscritto autorizza la trascrizione della presente scrittura privata contro sé stesso ed a favore del Comune di Castel San Giovanni, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Piacenza da ogni inerente responsabilità e garantisce la legittima provenienza, la piena disponibilità e priorità dei beni vincolati, nonché la loro libertà da pesi, oneri e privilegi, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri reali in genere. Il presente atto farà parte integrante dei provvedimenti successivi di permesso di costruire, denuncia o segnalazione certificata di inizio attività.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castel San Giovanni, \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**APPENDICE 2**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

**RELATIVO ALLA RATEIZZAZIONE  
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**Permesso di Costruire/DIA/SCIA**  
**n. .... del .....**

**in capo a:**

.....

Il sottoscritto ....., nato a ....., il ....., e residente a ....., in via ....., in qualità di .....

#### PREMESSO

- che in data ..... ha ottenuto dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia il permesso di costruire n. ...., per ....., in via ....., su area censita al N.C.T. di Castel San Giovanni, al foglio n. ...., mappale n. ....;

*oppure:*

- *che in data ..... ha presentato allo Sportello Unico dell'Edilizia la denuncia/segnalazione certificata di inizio attività n. ...., per ....., in via ....., su area censita al N.C.T. di Castel San Giovanni, al foglio n. ...., mappale n. ....;*
- che l'intero contributo di costruzione, relativo al permesso di costruire/*denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* n. .... del ..... è stato determinato in:
  - € ..... per oneri di urbanizzazione primaria;
  - € ..... per oneri di urbanizzazione secondaria;
  - € ..... per costo di costruzione;per complessivi € .....
- che in data ....., prot. n. ...., ha richiesto al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni la rateizzazione del contributo di costruzione, ai sensi della determinazione dirigenziale n. 47/08/06, del 15 maggio 2006, così articolata:
  - 1) la prima rata, pari al 40% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), da versarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire *o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività;*
  - 2) la seconda rata, pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al 40% del contributo relativo al costo di costruzione, da versarsi alla data di inizio dei lavori effettiva relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività;*
  - 3) la terza rata, pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al 30% del contributo relativo al costo di costruzione, da versarsi entro 12 mesi dall'inizio dei lavori effettivo relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarato nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* (anche se in questo periodo si verificano interruzioni dei lavori);
  - 4) la quarta rata, pari al 30% del contributo relativo al costo di costruzione, da versarsi all'ultimazione dei lavori (nel caso di ultimazioni parziali, tale rata dovrà essere versata contestualmente alla presentazione del primo fine lavori) e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire *o di presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività.*

DATO ATTO che la citata determinazione dirigenziale prevede che:

- a) la rateizzazione di cui sopra non è soggetta ad interessi;
- b) in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 20 della Legge Regionale n. 23, del 21.10.2004;*
- c) il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, a garanzia del pagamento delle rate dell'intero contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) alle scadenze stabilite, deve costituire una cauzione pari al 100% del contributo determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività.*
- d) nel caso di opere soggette a permesso di costruire tale cauzione dovrà essere prodotta allo Sportello Unico dell'Edilizia prima del rilascio del permesso stesso;

*oppure:*



*nel caso di opere soggette a denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, la cauzione dovrà essere prodotta entro 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia/segnalazione stessa;*

- e) le garanzie personali dovranno essere prestate con polizza assicurativa o fideiussione bancaria;
- f) tale cauzione potrà essere ridotta, di volta in volta dopo il pagamento dei singoli ratei, fino all'importo residuo ancora da versare e che in ogni caso, per tutta la durata dei lavori e fino all'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute, l'importo della garanzia in essere dovrà corrispondere sempre almeno all'importo del contributo di costruzione ancora da versare;
- g) la cauzione prestata sarà svincolata, con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ad avvenuto versamento del saldo delle quote di contributo di costruzione dovuto;
- h) le modalità e le garanzie relative alle quote di contributo di costruzione rateizzate come sopra, devono formare oggetto di un atto unilaterale d'obbligo, soggetto a registrazione a cura e spese del titolare del permesso di costruire *o della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, da produrre allo Sportello Unico dell'Edilizia contestualmente alla produzione della cauzione;
- i) tale atto unilaterale d'obbligo deve essere conforme allo schema-tipo riportato in allegato alla citata determinazione dirigenziale;

STABILITO che il quadro della rateizzazione relativo al permesso di costruire *o alla denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* n. .... è il seguente:

- 1) PRIMA RATA:  
pari al 40% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), da versarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire *o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*;
- 2) SECONDA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), ed al 40% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi alla data di inizio dei lavori effettiva relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarata nella denuncia/segnalazione, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, per complessivi € .....
- 3) TERZA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), ed al 30% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi entro 12 mesi dall'inizio dei lavori effettivo relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarato nella denuncia/segnalazione, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* (anche se in questo periodo si verificano interruzioni dei lavori), per complessivi € .....
- 4) QUARTA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi all'ultimazione dei lavori (nel caso di ultimazioni parziali, tale rata dovrà essere versata contestualmente alla presentazione del primo fine lavori) e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire *o di presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*;

CONSIDERATO che il sottoscritto, in qualità di titolare del permesso di costruire *o denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* n. .... del ....., a garanzia del pagamento delle rate alle scadenze sopra stabilite, ha costituito una cauzione pari al 100% del contributo di costruzione determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire *o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, pari a € ....., corrispondente al complessivo importo delle rate: seconda, terza e quarta, mediante polizza assicurativa *o fideiussione bancaria* n. .... del ....., che si allega al presente atto e di cui fa parte integrante, allo scopo di essere riconosciuta ed accettata dallo Sportello Unico dell'Edilizia e delle Imprese del Comune di Castel San Giovanni;

#### DICHIARA

di essere a conoscenza delle sanzioni previste dall'articolo 20 della Legge Regionale n. 23, del 21.10.2004, per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, in qualità di titolare del permesso di costruire *o della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* n. .... del ..... con il presente atto unilaterale d'obbligo, irrevocabile per sé e per i propri aventi causa, assume gli obblighi appresso specificati:

- a) versamento rateizzato del contributo di costruzione relativo al citato permesso di costruire *o denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, alle seguenti scadenze e con i seguenti importi:
- 1) PRIMA RATA:  
pari al 40% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), da versarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire *o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, per complessivi € .....; *ed effettivamente già versati, all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività n. ...., del ....., a mezzo di bonifico bancario n....., del .....*;
  - 2) SECONDA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), ed al 40% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi alla data di inizio dei lavori effettiva relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarata nella denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, ovvero entro il ....., per complessivi € .....*;
  - 3) TERZA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (pari a € .....), ed al 30% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi entro 12 mesi dall'inizio dei lavori effettivo relativamente al citato permesso di costruire *o dichiarato nella denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, ovvero entro il .....*, (anche se in questo periodo si verificano interruzioni dei lavori), per complessivi € .....;
  - 4) QUARTA RATA:  
pari al 30% del contributo relativo al costo di costruzione (pari a € .....), da versarsi all'ultimazione dei lavori (nel caso di ultimazioni parziali, tale rata dovrà essere versata contestualmente alla presentazione del primo fine lavori) e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire *o di presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, ovvero entro il ....., per complessivi € .....*;
- b) costituzione, a garanzia degli impegni assunti al precedente punto a), una cauzione di € ..... pari al 100% del contributo di costruzione determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire *o della presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività*, e corrispondente al complessivo importo delle rate: seconda, terza e quarta, mediante polizza assicurativa *o fideiussione bancaria* n. .... del ....., che si allega al presente atto e di cui fa parte integrante, allo scopo di essere riconosciuta ed accettata dallo Sportello Unico dell'Edilizia e delle Imprese del Comune di Castel San Giovanni;
- c) registrazione del presente atto, a propria cura e spese invocando tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi;
- d) consegna del presente atto, e della allegata cauzione, una volta registrato, allo Sportello Unico dell'Edilizia e delle Imprese del Comune di Castel San Giovanni, al fine del ritiro del permesso di costruire n. ...., del .....; *oppure:*  
*consegna del presente atto, e della allegata cauzione, una volta registrato, allo Sportello Unico dell'Edilizia e delle Imprese del Comune di Castel San Giovanni, entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività n. ...., del .....*

Letto, confermato e sottoscritto.

Castel San Giovanni, .....

Il titolare del permesso di costruire  
*o denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività* n. .... del .....

\_\_\_\_\_

## APPENDICE 3

### CONVENZIONE-TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA, DI CUI ALLA L.R. n. 31/2002, art. 31

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... , in .....

tra

il signor ..... nato a ..... il ..... c.f.  
..... residente a ..... via ..... n. ....

e

il signor ..... nato a ..... il ..... il quale interviene  
nella sua qualità di Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni, c.f.  
..... , in esecuzione della delibera consiliare n. .... del ..... ;

premesso

- che il signor ..... ha presentato in data ..... al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni, istanza per ottenere il permesso di costruire, ai sensi della L.R. n. 31/2002, art. 13;
- che l'immobile oggetto della richiesta di concessione è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni al foglio n. .... , mappali n. .... , come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere il permesso di costruire ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor ..... , che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato "concessionario";

dichiara:

1. che intende convenzionarsi ai sensi dell'articolo 31 della Legge Regionale n. 31/2002, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o affitto degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal citato articolo;
2. di essere a conoscenza che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'articolo 27 della Legge Regionale n. 31/2002 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così come indicato nei successivi articoli 3, 4 e 5.

Tutto ciò premesso le parti come sopra specificate convergono quanto di seguito specificato.

#### Art. 1

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi saranno rispondenti per tipi costruttivi, tipologie e superficie utile, agli elaborati di progetto approvati. Il numero degli alloggi totali autorizzati e di quelli convenzionati sarà ugualmente indicato negli elaborati di progetto approvati.

#### Art. 2

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sull'atto di permesso di costruire n. .... , del ..... Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio dei lavori e alla decadenza del permesso di costruire si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

#### Art. 3

(Opere di urbanizzazione primaria)

In relazione all'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione od alla modalità di realizzazione (diretta, consorziata, esecuzione totale o parziale con eventuali scomputi) sono previste varie opzioni (a titolo esemplificativo si riportano alcune fattispecie, da inserire alternativamente nella convenzione):

(1° caso: opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come sono descritte all'articolo ..... del Regolamento Urbanistico Edilizio, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in € ....., in unica soluzione, ovvero in forma dilazionata, secondo le modalità previste dall'Appendice 1 all'Allegato 9 del RUE.

(2° caso: opere mancanti)

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria, esse saranno costruite direttamente dal concessionario (con le condizioni di seguito specificate).

(3° caso: opere esistenti in parte)

Poiché la realizzazione delle opere di urbanizzazione è limitata solo ad alcune, il concessionario si obbliga a corrispondere un contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria non realizzate direttamente o già esistenti, quantificato in € ....., in unica soluzione, ovvero in forma dilazionata, secondo le modalità previste dall'Appendice 1 all'Allegato 9 del RUE. Per le opere realizzate direttamente dal concessionario si vedano le condizioni sottospecificate.

(4° caso: realizzazione di tutte le opere da parte del Comune)

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in € .....

Nel 2° e 3° caso il concessionario s'obbliga a:

- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi;
- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il .....

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera, da parte dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale;
- mediante il controllo delle opere, da parte dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, per un periodo di mesi 3 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 4 mesi dalla data di ultimazione delle opere, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e non siano trascorsi i termini di cui sopra, l'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale attesterà il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo, 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 Castel San Giovanni, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio della concessione edilizia, produrrà fidejussione dell'importo di €

..... , corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

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 opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

#### Art. 4

##### (Opere di urbanizzazione secondaria)

A seconda dell'esecuzione (parziale o totale), ed in funzione dell'operatore (pubblico o privato) che si assume l'onere, sono possibili diverse fattispecie.

A titolo esemplificativo si prospetta una possibile soluzione.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in € ..... Il versamento è da effettuarsi con le seguenti modalità: in unica soluzione o in forma dilazionata, secondo le modalità previste dall'Appendice 1 all'Allegato 9 del RUE;
- cedere le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a monetizzarle ai sensi dell'articolo 67/III del RUE).

#### Art. 5

##### (Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Sono a totale carico del concessionario le sistemazioni e gli allacciamenti nell'ambito del lotto, da progettare unitamente all'edificio, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

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 di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture.

#### Art. 6

##### (Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi, riferito al mq di Superficie Complessiva (Sc), ai sensi del D.M. n. 801/77, è costituito dalle seguenti componenti:

- a) € ...../mq, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità:
- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dalla Regione Emilia Romagna per l'edilizia residenziale, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, della Legge n. 537/93;
  - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della presente convenzione (su richiesta specifica del concessionario ed 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) € ...../mq, quale costo di costruzione definito dalla Regione Emilia Romagna per l'edilizia residenziale, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, della Legge n. 537/93, nel caso di nuova costruzione (o, nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, costo di realizzazione dell'intervento, determinato in base ai progetti presentati;
- c) € ...../mq, quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato secondo le vigenti tabelle parametriche comunali;
- d) € ...../mq, per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al ..... % (percentuale definita dal Comune) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

#### Art. 7

##### (Prezzo massimo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto moltiplicando il prezzo al mq di Sc (determinato con le modalità di cui al precedente articolo 6) per la Superficie Complessiva dell'alloggio, è di € .....

Tale prezzo comprende ogni onere, anche imprevisto, 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 una variazione in aumento superiore al 10% del costo di costruzione di cui alla lettera b) dell'articolo 6.

#### Art. 8

##### (Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni periodiche biennali decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, sulla base dei seguenti criteri:

- a) rivalutazione del prezzo di cessione degli alloggi di cui all'articolo 7, applicando la variazione percentuale dell'indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- b) la riduzione del prezzo rivalutato come al punto a) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 9° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,50% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della presente convenzione e comunque non oltre il 30° anno;
- c) l'aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c) e d), dell'articolo 31 della legge n. 457/78.

#### Art. 9

##### (Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale massima del ..... % (tale percentuale è definita dal Comune) del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente articolo 7.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente.

#### Art. 10

##### (Durata della convenzione)

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.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'articolo 27 della Legge Regionale n. 31/2002.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che, tramite il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, emette ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo articolo 11.

#### Art. 11

##### (Trascrizione della convenzione)

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche, vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Concessionario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o degli atti integrativi o modificativi.

#### Art. 12

##### (Sanzioni)

A seguito di accertamento da parte del Comune di violazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione od il canone di locazione dell'alloggio, il concessionario (nel caso di prima vendita) o l'acquirente (nel caso di successivi

passaggi di proprietà) è tenuto al pagamento del contributo di cui all'articolo 29 della Legge Regionale n. 31/2002, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità ai patti convenzionali.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune il concessionario può richiedere che si pronunci un collegio peritale formato da un tecnico del Comune, da un tecnico nominato dal concessionario e da un terzo, nominato di intesa fra i primi due; il collegio deciderà a maggioranza. In caso di mancato accordo, il terzo membro sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Piacenza, scegliendolo fra i tecnici iscritti all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice, ed avrà funzione di Presidente.

Restano applicabili le sanzioni previste dall'articolo 31 della Legge n. 1150/42 e dagli articoli 31, ultimo comma, 31 e seguenti della L.R. n. 31/2002.



## **APPENDICE 4**

# **TABELLE PARAMETRICHE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A6 - 6a classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)\*

		ZONE URBANISTICHE									
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
<b>N.C.</b> <b>If=da 0 a 1 mc/mq</b>	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	43.890	22,66753	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
<b>N.C.</b> <b>If=da 1,01 a 2 mc/mq</b>	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	40.233	20,77857	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
<b>N.C.</b> <b>If=da 2,01 a 3 mc/mq</b>	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
<b>N.C.</b> <b>If=oltre 3 mc/mq</b>	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	32.918	17,00065	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
<b>R.E.</b> <b>con aumento C.U.</b>	U1	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	21.920	11,32057
	U2	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	23.619	12,19813
<b>R.E.</b> <b>senza aumento C.U.</b>	U1	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792
	U2	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013
<b>R.E.</b> <b>convenz. con aumento C.U.</b>	U1	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376
	U2	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038
<b>Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.</b>	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96									
	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.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA B6 - 6<sup>a</sup> 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 \*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - 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	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	-	-	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	-	-	39.411	20,35399
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	-	-	12.929	6,67727
	U2	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	-	-	1.106	0,57120
R.E. - 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	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481
	U2	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758
R.E. - 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	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582
	U2	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838
	U2	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**TABELLA C6 - 6ª 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\***

		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - 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	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726
	U2	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108
R.E. - 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	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863
	U2	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554
R.E. - 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	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481
	U2	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	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: 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)

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## Tabella D6 - 6ª classe di comuni

Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)\*

		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	12929	6,67727
	U2	1106	0,57120
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	10349	5,34481
	U2	886	0,45758
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	6464	3,33838
	U2	553	0,28560
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96	
	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)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE  
TABELLA E6 - 6ª CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo\*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	-	-	21547	11,12810
	U2	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	-	-	1842	0,95131
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268
	U2	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134
	U2	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	36575	18,88941	36575	18,88941	43890	22,66729	43890	22,66729	-	-	-	-
	U2	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	32918	17,00047	32918	17,00047	39501	20,40056	32918	17,00047	32918	17,00073	32918	17,00073
	U2	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10973	5,66682	10973	5,66682	13167	6,80019	10973	5,66682	10973	5,66708	10973	5,66708
	U2	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	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

\*La corrispondente categoria catastale e': D/2



## **APPENDICE 5**

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



## **APPENDICE 6**

# **CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

**ALLEGATO C**

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori										
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza
Fondazioni	5%											.....%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											.....%
Solai, balconi	10%											.....%
Tramezzi interni	5%											.....%
Coperture	10%											.....%
Incidenza delle opere strutturali ( max 50% )												



Incidenza delle opere di finitura :	( i 2 ) = ( i 1 ) = .....
-------------------------------------	---------------------------



Incidenza totale dei lavori da eseguire :	( i ) = ( i 1 ) + ( i 2 ) = .....
---	-----------------------------------

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

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9, del DM 10/5/77, 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 :
- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D;
  - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

## **APPENDICE 7**

# **DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE**

**Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione.**

**(ART. 29 – LEGGE REGIONALE N. 31/2002)**

(%) 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	<b>20,00</b>
					interno = 0,85	<b>17,00</b>
			bifam./schiera	0,80  16,00	esterno = 1,00	<b>16,00</b>
					interno = 0,85	<b>13,60</b>
			plurifamiliari	0,60  12,00	esterno = 1,00	<b>12,00</b>
					interno = 0,85	<b>10,20</b>
	Altri edifici  0,50	10,00	unifamiliare (**)	0,90  9,00	esterno = 0,90	<b>8,10</b>
					interno = 0,80	<b>7,20</b>
			bifam./schiera	0,75  7,50	esterno = 0,90	<b>6,75</b>
					interno = 0,80	<b>6,00</b>
			plurifamiliari	0,625  6,25	esterno = 0,90	<b>5,65</b>
					interno = 0,80	<b>5,00</b>

(\*)

Sono considerati edifici di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2.8.1969.

Art. 3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis a sottotondo drenato di superficie non inferiore a mq 650.

(\*\*)

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.