

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO



## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

SINDACO  
ALBERTO SILVESTRI

UFFICIO TECNICO  
ING. DANIELE CASTELLAZZI - GEOM. LORENA FERRARI

RESPONSABILE DI PROGETTO  
ARCH. CARLA FERRARI

GRUPPO DI LAVORO:  
ARCH. CARLA FERRARI - ARCH. SILVIA POLI

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE  
GIULIA GADDA - IVAN PASSUTI

# VARIANTE AL **RUE** 2012

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### ALLEGATO A - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

RUE  
(RESP. DI PROGETTO ARCH. CARLA FERRARI)  
APPROVAZIONE  
DEL. C.C. N. 26 DEL 22.04.2009

VARIANTE AL RUE  
(RESP. DI PROGETTO ING. DANIELE CASTELLAZZI)  
APPROVAZIONE  
DEL. C.C. N. 14 DEL 30.03.2010

VARIANTE AL RUE 2012  
(RESP. DI PROGETTO ARCH. CARLA FERRARI)

# COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

# R.U.E.

## R.U.E.

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### ALLEGATO A

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Indice

<b>ALLEGATO A - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	4
A.1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	4
A.1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	5
A.1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	6
A.1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI	pag.	7
A.1.4.1 Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti	pag.	7
A.1.4.2 Edilizia residenziale, con impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico	pag.	8
A.1.4.3 Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale	pag.	8
A.1.4.4 Interventi di edilizia residenziale convenzionata	pag.	9
A.1.4.5 Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria	pag.	9
A.1.4.6 Edifici che presentano una elevata accessibilità	pag.	9
A.1.4.7 Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali	pag.	9
A.1.4.8 Centri e frazioni comunali	pag.	9
A.1.4.9 Strutture fisse dotate di copertura	pag.	9
A.1.4.10 Interventi relativi ad attività artigianali	pag.	10
A.1.4.11 Qualità energetica dei fabbricati	pag.	10
A.1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI	pag.	10
A.1.5.1 Tabelle parametriche	pag.	10
A.1.5.2 Unità di superficie	pag.	11
A.1.5.3 Ristrutturazione di edifici esistenti	pag.	11
A.1.5.4 Suddivisione di una unità immobiliare	pag.	11
A.1.5.5 Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	pag.	11
A.1.5.6 Oneri in caso di intervento diretto	pag.	12
A.1.5.7 Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP	pag.	12

A.1.5.8	Interventi su immobili dello Stato	pag.	12
A.1.6	SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	12
A.1.7	VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	13
A.1.8	TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	14
A.1.9	ONERI NECESSARI AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E GASSOSI (D)	pag.	20
A.1.10	ONERI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI OVE NE SIANO ALTERATE LE CARATTERISTICHE (S)	pag.	21
A.2	COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag.	22
A.2.1	Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale	pag.	22
A.2.1.1	Nuovi edifici	pag.	22
A.2.1.2	Edifici aventi caratteristiche superiori	pag.	22
A.2.1.3	Modalità di calcolo	pag.	22
A.2.1.4	Edifici esistenti	pag.	22
A.2.1.5	Ampliamento	pag.	22
A.2.1.6	Quota del costo di costruzione	pag.	22
A.2.2	Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali	pag.	23
A.2.2.1	Nuove costruzioni	pag.	23
A.2.2.2	Edifici esistenti	pag.	23
A.2.2.3	Riduzione del 50%	pag.	23
A.2.2.4	Quota del costo di costruzione	pag.	23
A.2.3	Interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	pag.	23
A.2.3.1	Pluralità di destinazioni d'uso	pag.	23
A.2.3.2	Pluralità di tipi di intervento	pag.	23
A.2.4	Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione	pag.	23
A.2.4.1	Unità di superficie	pag.	24
A.2.4.2	Termine per il calcolo e il versamento del contributo	pag.	24
A.2.4.3	Sanzioni per il ritardato o mancato versamento	pag.	24
A.2.4.4	Esenzioni dal costo di costruzione	pag.	24
A.2.5	Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (artt.30, comma 3, e 31 della L.R. 31 del 2002)	pag.	25
A.2.5.1	Convenzione tipo	pag.	25
A.2.5.2	Requisiti degli alloggi convenzionati	pag.	25
A.2.5.3	Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento	pag.	25
A.3	CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)	pag.	26
A.4	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	pag.	27
A.5	DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6 L.10/77 - art.7 L.537/93)	pag.	28
A.6	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA di cui agli artt. 30, comma 3, e 31 della Lr. n. 31 del 2002	pag.	29
A.7	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE	pag.	36
A.8	SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE	pag.	37
A.9	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI	pag.	38
A.9.1	Aree oggetto della monetizzazione	pag.	38
A.9.2	Casi di monetizzazione	pag.	38
A.9.3	Valori di riferimento	pag.	39
A.9.4	Modalità di pagamento	pag.	39

***ALLEGATO A  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE***

## A.1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

---

### A.1.1 - REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

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

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

- gli interventi che ricadano in ambiti del territorio urbanizzato dotati, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali e che siano individuati come tali dal PSC o dal RUE.

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

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

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

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

I punti successivi del presente Paragrafo A.1. specificano in modo analitico:

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

#### **A.1.2 - INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per i seguenti interventi edilizi, indipendentemente dal fatto che gli stessi siano subordinati dal presente RUE a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA):

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ripristino tipologico;
- d) ogni altro intervento edilizio, ivi compreso il mutamento di destinazione d'uso senza opere, che comporti aumento del carico urbanistico.

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

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

### **A.1.3 - INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli alloggi **esonerati dal contributo di costruzione** ai sensi dell'art. 105 del presente RUE, costituiti in particolare da:

- a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.), ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153. L'intervento è gratuito anche qualora richiesto da imprenditori agricoli in quiescenza. Ai fini della gratuità di tali opere, il richiedente il permesso di costruire o il soggetto che presenta segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA) 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;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare nonché gli edifici comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
- l) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- m) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

#### **Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione**

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto A.1.2;
- c) le varianti a permesso di costruire già rilasciato che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto A.1.2;
- d) gli interventi di demolizione;
- e) gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
- f) i significativi movimenti di terra;
- g) l'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali;
- h) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo.

Ai sensi dell'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, la realizzazione di una **sala cinematografica** e la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di SC, non è soggetta a pagamento del contributo di costruzione. Similmente, il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie

utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

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

#### **A.1.4 - INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI**

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso. Nei casi di cui ai punti A.1.4.1 e A.1.4.2 il cumulo è ammesso qualora, ai fini della applicazione di entrambe le riduzioni, non si proceda alla valutazione della medesima caratteristica progettuale (per es. la previsione di moduli solari termici), ma si richiamino caratteristiche del progetto distinte.

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

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti sono ridotti del 50%.

Rientrano nella definizione di costruzione bioclimatica, ecologica o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti gli edifici che presentino almeno quattro delle seguenti fattispecie:

- a) edifici caratterizzati da elevati indici di conservazione dell'energia (isolamento termico, controllo dei fenomeni di condensazione, dei ponti termici e delle infiltrazioni, controllo dei ricambi d'aria) in grado di ridurre almeno del 40% il fabbisogno energetico per climatizzazione su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- b) edifici caratterizzati da riscaldamento solare passivo (sistemi diretti, indiretti) in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- c) edifici caratterizzati da raffreddamento passivo (protezione dall'irraggiamento solare, inerzia termica, adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione, irraggiamento notturno ed evaporazione) in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annuale della struttura;
- d) edifici caratterizzati da elevati indici di illuminazione naturale (adeguata posizione e dimensionamento delle superfici trasparenti, adozione di sistemi di riflessione e/o canalizzazione della luce, utilizzo di elementi olografico ottici) in grado di ridurre almeno il 50% del fabbisogno energetico su base annuale della struttura;
- e) edifici caratterizzati dall'uso di moduli fotovoltaici integrati nell'involucro esterno dell'edificio in grado di coprire almeno il 30% del fabbisogno elettrico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- f) edifici caratterizzati dall'uso di moduli solari termici integrati nell'involucro esterno dell'edificio in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- g) edifici caratterizzati dall'uso di materiali di costruzione certificati a basso impatto ambientale (calce idraulica naturale, utilizzo di mattoni crudi, di materiali isolanti, rivestimenti e vernici naturali, ecc.);
- h) edifici caratterizzati da una perizia di controllo geobiologico (radioattività da Radon, controllo dei campi elettromagnetici e/o ionizzanti, condizioni termoisometriche e di esposizione del sito).



Le prestazioni delle tipologie costruttive di cui sopra dovranno essere calcolate e sottoscritte da un progettista abilitato.

La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla direzione dei lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo sportello unico per l'edilizia.

L'accertamento da parte dello sportello unico per l'edilizia della funzionalità degli interventi suddetti saranno effettuate come segue:

- lo sportello unico per l'edilizia procederà al controllo del progetto e delle certificazioni eventualmente necessarie precedentemente al rilascio del permesso di costruire ovvero in sede di controllo della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della denuncia di inizio attività (DIA);
- ove lo sportello unico per l'edilizia disponga il controllo delle realizzazioni di progetto e/o delle certificazioni eventualmente necessarie successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri non siano verificati rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri si provvederà all'addebito della differenza tra l'importo degli oneri pagati e quelli calcolati in misura normale. Al fine di mantenere la agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello unico per l'edilizia le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

#### **A.1.4.2 - Edilizia residenziale, con impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico.**

Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o da altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% per gli interventi su edifici che presentano almeno due delle seguenti fattispecie:

- a) coibentazione in edifici nuovi od esistenti che consenta un risparmio annuo di energia non inferiore al 20% rispetto al fabbisogno energetico per climatizzazione, calcolato secondo le norme vigenti, per gli edifici nuovi o allo stato di fatto, se già realizzato nel rispetto della L. 10/91, per gli edifici esistenti;
- b) installazione di generatori di calore a condensazione con un rendimento utile non inferiore ai limiti di cui all'allegato 6 del DPR 660/96;
- c) installazione di moduli solari termici in grado di coprire almeno il 30% del fabbisogno termico annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- d) installazione di pompe di calore per riscaldamento ambienti ed acqua sanitaria (ove presente) o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (definite come all'art. 1 della L. 10/91) che consentano la copertura di almeno il 30% del fabbisogno termico annuale dell'impianto;
- e) installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore a condizione che il fattore di utilizzo globale del combustibile non sia inferiore al 70%;
- f) installazione, presso impianti di riscaldamento centralizzati, di apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari;
- g) installazione di impianti di illuminazione che consentano di ridurre almeno del 50% il relativo fabbisogno energetico annuale dell'edificio.

#### **A.1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.**

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata

qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune. Resta inteso che agli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della tabella "B".

#### **A.1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata.**

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 31 del 2002 che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

#### **A.1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.**

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

#### **A.1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità.**

Viene applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n° 236, ossia:

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

#### **A.1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.**

Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata, il Comune, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

#### **A.1.4.8 - Centri e frazioni comunali**

Per le frazioni comunali e centri minori gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti, secondo le percentuali di seguito indicate rispetto i valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche:

- Rivara, ridotto del 30%
- San Bigio, Pavignane, e Dogaro ridotto del 50%
- Mortizzuolo e Ponte San Pellegrino ridotto al 30%

#### **A.1.4.9 - Strutture fisse dotate di copertura**

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a 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% (= riduzione del 70%) dei valori di incidenza previsti dalla TABELLA C 5 l'onere così determinato e' riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 30%

#### **A.1.4.10 - Interventi relativi ad attività artigianali**

Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti del 50%.

#### **A.1.4.11 - Qualità energetica dei fabbricati**

Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di permesso di costruire:

- in misura del 25% per gli edifici che presentano un consumo di energia, inferiore del 25% rispetto ai valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione invernale riportati in Tabella A.1, A.2, A.3, A.4 del requisito 6.1.1 - Prestazione energetica degli edifici riportato nell'allegato B del presente RUE.
- in misura del 50% per gli edifici che presentano un consumo di energia, inferiore del 50% rispetto ai valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione invernale riportati in Tabella A.1, A.2, A.3, A.4 del requisito - 6.1.1 Prestazione energetica degli edifici riportato nell'allegato B del RUE.
- in misura del 75% per gli edifici che presentano un consumo di energia, inferiore del 50% rispetto ai valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione invernale riportati in Tabella A.1, A.2, A.3, A.4 del requisito 6.1.1 - Prestazione energetica degli edifici riportato nell'allegato B del RUE, ed uno sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia per coprire il 50% del fabbisogno energetico totale.

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

#### **A.1.5 - MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI**

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

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

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

Nell'onere complessivo  $U=U1+U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione delle dotazioni territoriali, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati ai sensi del Paragrafo A-8.

##### **A.1.5.1 - Tabelle parametriche.**

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

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SC fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SC oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E"

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

#### **A.1.5.2 - Unità di superficie.**

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

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

L'unità di superficie è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi";

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

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

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

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

#### **A.1.5.3 - Ristrutturazione di edifici esistenti.**

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la SC di intervento su cui calcolare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la SC cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente punto A.1.5.2.

#### **A.1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare.**

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

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

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

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

Per la destinazione d'uso produttiva devono essere determinati, oltre agli oneri di urbanizzazione, quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, secondo la tariffa ed i coefficienti correttivi indicati al punto A.1.9 nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, secondo quanto specificato al punto A.1.10.

#### **A.1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.**

Per gli interventi da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare 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 al punto 1.4 della Delibera del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998 e con le modalità di cui al successivo punto A.1.7.

#### **A.1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.**

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

#### **A.1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.**

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

### **A.1.6 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Le spese che il soggetto interessato si impegna a sostenere direttamente per la realizzazione, in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota di attrezzature e spazi collettivi, secondo le modalità e fornendo le garanzie stabilite dal Comune attraverso la stipula di apposita convenzione, sono scomutate dall'onere di urbanizzazione complessivo dovuto ( $U=U1+U2$ ), fino alla concorrenza totale del contributo dovuto.

Lo scomputo ha riguardo in particolare agli effettivi importi definiti dalla medesima convenzione e, nel caso di impegno alla realizzazione, in tutto o in parte, di una sola categoria di dotazioni (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero attrezzature e spazi collettivi), non è limitato all'interno della corrispondente categoria di oneri di urbanizzazione (rispettivamente primaria ovvero secondaria): le eventuali eccedenze dei valori realizzati rispetto all'importo del contributo possono essere portate in detrazione anche nel computo del contributo dovuto per l'altro tipo di onere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti per i singoli interventi edilizi compresi in PUA di iniziativa privata ovvero in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, vigenti alla data di adozione del PSC, sono dati dalla differenza tra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in ragione degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere complessivo risultante dall'applicazione delle modalità di calcolo di cui al precedente punto A.1.5.

Nessuno scomputo è previsto per la realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali.

### A.1.7 - VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

a) in unica soluzione; ovvero

b) in forma dilazionata secondo le modalità di seguito stabilite:

b.1\_limitatamente agli interventi edilizi relativi la funzione abitativa di cui alla successiva **TABELLA A5**: attraverso il pagamento del 60% del contributo dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) e del restante 40% nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 60% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate.

b.2\_limitatamente agli interventi edilizi relativi le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui alle successive **TABELLA B5 e TABELLA C5**: attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) e del restante 50% nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono essere rilasciate da impresa assicuratrice autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, con validità estesa fino al momento dello svincolo che potrà avvenire esclusivamente con dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune e/o restituzione dell'originale. La garanzia fidejussoria, prestata in una delle forme su indicate, deve espressamente prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta dell'Ente;
- la rinuncia da parte del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Cod. Civ. ;
- l'estensione della garanzia al pagamento delle sanzioni amministrative per ritardato pagamento del contributo di costruzione, indicandone l'importo, dovute a tale titolo ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna 21.10.2004 n. 23.

L'importo garantito deve pertanto corrispondere al contributo rateizzato, aumentato in misura pari al 40% del contributo medesimo, corrispondente al massimo aumento applicabile - a termini dell'art. 20 comma c) della citata L.R. Emilia Romagna 21.10.2004 n. 23 - in caso di ritardato pagamento.

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

b.1\_limitatamente agli interventi edilizi relativi la funzione abitativa di cui alla successiva **TABELLA A5**:

- per la prima rata pari al 20%, un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di della denuncia di inizio attività (DIA);
- per la seconda rata corrispondente al restante 20%, al momento dell' ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA).

b.2\_limitatamente agli interventi edilizi relativi le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui alle successive **TABELLA B5 e TABELLA C5**:

- per la prima rata pari al 25%, un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA);
- per la seconda rata corrispondente al restante 25%, al momento dell' ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA).

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

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superando il termine di cui al punto 1, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui al punto 2, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui al punto 3) l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall' art. 22 della L.R. 21.10.2004 n. 23

#### **A.1.8 - TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

- CU = carico urbanistico;
- Aumento di CU = aumento SC; ovvero variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, che richieda secondo le previsioni della legislazione statale o regionale o della pianificazione urbanistica comunale una variazione delle dotazioni territoriali ovvero aumento del numero di unità immobiliari;
- ambiti territoriali = ambiti previsti dal PSC in conformità alla L.R. n. 20 del 2000, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolare:
  - AS = ambito urbano storico
  - AC = ambiti urbani consolidati;
  - ARS = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio;
  - APR = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi;
  - Poli Funzionali= ambiti destinati alla realizzazione di poli funzionali di cui all'art. A-15 della L.R. n. 20 del 2000;
  - AR = Ambiti di riqualificazione urbana per usi terziario-commerciali
  - ARP, AVA e AAP = ambiti del territorio rurale
  - D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
  - S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

**PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**Tabella A5 - 5ª classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)\***

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI				
		Amb. AS (€/mq)	Amb. AC (€/mq)	Amb. ARS (€/mq)	Amb. APR e AR (€/mq)	Amb. ARP, AVA e AAP (€/mq)
N.C. If = da 0 a 1 mc/mq	U1	21,30572	21,30572	25,56686	21,30572	-
	U2	25,69865	25,69865	25,69865	25,69865	-
N.C. If = da 1,01 a 2 mc/mq	U1	21,30572	21,30572	23,43629	21,30572	-
	U2	25,69865	25,69865	25,69865	25,69865	-
N.C. If = da 2,01 a 3 mc/mq	U1	21,30572	21,30572	21,30572	21,30572	-
	U2	25,69865	25,69865	25,69865	25,69865	-
N.C. If = oltre 3 mc/mq	U1	21,30572	21,30572	19,17515	21,30572	-
	U2	25,69865	25,69865	25,69865	25,69865	-
RE con aumento CU	U1	17,04458	17,04458	17,04458	17,04458	17,04458
	U2	20,55892	20,55892	20,55892	20,55892	20,55892
RE senza aumento CU	U1	4,26114	4,26114	4,26114	4,26114	4,26114
	U2	5,13973	5,13973	5,13973	5,13973	5,13973
RE convenz. con aumento CU	U1	12,78343	12,78343	12,78343	12,78343	12,78343
	U2	15,41919	15,41919	15,41919	15,41919	15,41919
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di CU	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
	U2					

NC = Nuove costruzioni

RE = Interventi di ristrutturazione edilizia

CU = Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria;

U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

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



**PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**TABELLA B5 - 5<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 SC 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		AMBITI URBANISTICI				
		Amb. AS	Amb. AC	Amb. ARS	Amb. APR, AR e POLI FUNZIONALI	Amb. ARP, AVA e AAP
		€/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 SC 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	21,30560	21,30560	21,30560	21,30560	-
	U2	25,69890	25,69890	25,69890	25,69890	-
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	7,42407	7,42407	7,42407	7,42407	-
	U2	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849	-
RE - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SC 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 CU	U1	21,30560	21,30560	21,30560	21,30560	21,30560
	U2	25,69890	25,69890	25,69890	25,69890	25,69890
RE - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di CU	U1	5,93770	5,93770	5,93770	5,93770	5,93770
	U2	0,70238	0,70238	0,70238	0,70238	0,70238
RE - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SC 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 CU	U1	8,52224	8,52224	8,52224	8,52224	8,52224
	U2	10,27956	10,27956	10,27956	10,27956	10,27956
RE - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di CU	U1	3,71229	3,71229	3,71229	3,71229	3,71229
	U2	0,43950	0,43950	0,43950	0,43950	0,43950
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	0,21278	0,21278	0,21278	0,21278	0,21278
	U2	0,12911	0,12911	0,12911	0,12911	0,12911
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di CU	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
	U2					

NC = Nuove costruzioni

RE = Interventi di ristrutturazione edilizia

CU = Carico urbanistico

SC = Superficie complessiva

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 C5 - 5<sup>a</sup> CLASSE DI COMUNI**

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI				
		Amb. AS	Amb. AC	Amb. ARS	Amb. APR, AR e POLI FUNZIONALI	Amb. ARP, AVA e AAP
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SC oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo (1)	U1	7,42404	7,42404	7,42404	7,42404	7,42404
	U2	0,87859	0,87859	0,87859	0,87859	0,87859
RE - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SC oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo - senza aumento di CU (1)	U1	3,71202	3,71202	3,71202	3,71202	3,71202
	U2	0,43929	0,43929	0,43929	0,43929	0,43929
RE - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SC oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo - con aumento di CU (1)	U1	5,93770	5,93770	5,93770	5,93770	5,93770
	U2	0,70238	0,70238	0,70238	0,70238	0,70238
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di CU	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
	U2					

NC = Nuove costruzioni

RE = Interventi di ristrutturazione edilizia

CU = Carico urbanistico

SC = Superficie complessiva

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 D5 - 5<sup>a</sup> classe di comuni

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

		AMBITI URBANISTICI
		Amb. ARP, AVA e AAP
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)
N.C. (1)	U1	7,42407
	U2	0,87849
RE con aumento di CU (1)	U1	5,93770
	U2	0,70238
RE senza aumento di CU (1)	U1	3,71229
	U2	0,43950
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di CU	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002
	U2	

NC = Nuove costruzioni

RE = Interventi di ristrutturazione edilizia

CU = 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 E5 - 5ª CLASSE DI COMUNI**  
**Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo\***

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI				
		Amb. AS	Amb. AC	Amb. ARS	Amb. APR, AR e POLI FUNZIONALI	Amb. ARP, AVA e AAP
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
N.C. - Attività alberghiere	U1	12,37379	12,37379	12,37379	12,37379	-
	U2	1,46467	1,46467	1,46467	1,46467	-
RE - Attività alberghiere con aumento di CU	U1	9,89841	9,89841	9,89841	9,89841	9,89841
	U2	1,17132	1,17132	1,17132	1,17132	1,17132
RE - Attività alberghiere senza aumento di CU	U1	4,94921	4,94921	4,94921	4,94921	4,94921
	U2	0,58566	0,58566	0,58566	0,58566	0,58566
Insediamenti per le attività turistiche temporanee (€/mq. di area di insediamento)	U1	0,21278	0,21278	0,21278	0,21278	0,21278
	U2	0,12911	0,12911	0,12911	0,12911	0,12911
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	21,30540	21,30540	25,56668	21,30540	-
	U2	25,69890	25,69890	25,69890	25,69890	-
RE con aumento di CU - Insediamenti per residenze turistiche	U1	19,17486	19,17486	23,01022	19,17486	19,17501
	U2	23,12901	23,12901	23,12901	23,12901	23,12901
RE senza aumento di CU - Insediamenti per residenze turistiche	U1	6,39162	6,39162	7,66990	6,39162	6,39167
	U2	7,70967	7,70967	7,70967	7,70967	7,70967
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di CU	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
	U2					

NC = Nuove costruzioni

RE = Interventi di ristrutturazione edilizia

CU = Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria;

U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\*La corrispondente categoria catastale è: D/2

### A.1.9 - ONERI NECESSARI AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E GASSOSI (D)

Giusto quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 25 febbraio 1991 al punto 1.12

#### a) Parametrazione degli oneri

Gli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, commisurati ai costi reali delle opere e degli impianti corrispondenti alla necessità di un Comune dell'ampiezza e dell'andamento demografico e delle caratteristiche del Comune di San Felice sul Panaro, vengono determinati con riferimento all'unità di superficie di cui alla lettera b) del precedente punto A.1.5.2, secondo la tariffa espressa in €/mq 3,661. Tale tariffa è aggiornata con il metodo di calcolo seguito per gli oneri di urbanizzazione.

#### b) Incidenza dell'onere

Ai fini della determinazione dell'onere "D" la tariffa, corrispondente all'incidenza media dei costi, come determinato al precedente punto a), viene indicizzata in aumento o in diminuzione secondo la seguente tabella di coefficienti di inquinamento connessi al tipo di attività produttiva e alla dimensione aziendale:

<b>k1 = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività</b>			
Tipo di attività			coefficiente
A1)	Attività artigianali di servizio alla residenza (parrucchieri, sarti, barbieri, ecc)		k1 = 0,3
A2)	Attività di artigianato produttivo ammesso in zona residenziale		k1 = 0,5
B2)	Attività industriali (prevalentemente manifatturiere) e tali comunque da non produrre inquinamento o molestia		k1 = 0,8
C3)	Attività artigianali di servizio per l'industria		k1 = 0,8
D4)	Attività normali		k1 = 1,2
E5)	Attività per l'industria zootecnica, attività per l'industria casearia, per il trattamento dei grassi animali, vegetali e industrie insalubri di classe 1 e 2		k1 = 2,0
<b>k2 = coefficiente di inquinamento connesso alla dimensione dell'azienda e al numero degli addetti</b>			
Dimensione e numero degli addetti			coefficiente
1)	Azienda con meno di 10 addetti o di superficie inferiore a:	1.200 mq per le attività bianche	k2 = 1,0
		2.500 mq per le altre attività	
2)	Azienda da 10 addetti a 100 addetti o di superficie compresa tra:	1.200 mq e 10.000 mq per le attività bianche	k2 = 1,5
		2.500 mq e 20.000 per le altre attività	
3)	Aziende con numero di addetti o di superficie superiori ai limiti massimi di cui ai punti precedenti		k2 = 2,0

#### Determinazione e applicazione dell'onere

La determinazione dell'onere avviene in applicazione della seguente formula

$$\text{Onere} = T \times k1 \times k2 \times SU$$

ove:

- T = tariffa corrispondente all'incidenza media dei costi di cui al punto a) €. 3,661
- k1 = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività
- k2 = coefficiente di inquinamento connesso alla dimensione dell'azienda e al numero degli addetti
- SU = superficie determinata secondo quanto fissato alla lettera b) del precedente punto A.1.5.2.

**A.1.10 - ONERI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI OVE NE SIANO ALTERATE LE CARATTERISTICHE (S)**

Tali oneri sono da applicarsi al settore dell'attività estrattiva e verranno assolti mediante l'esecuzione delle opere previste dagli artt. 11 e 12 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17, recante la disciplina delle attività estrattive, in conformità alle specifiche indicazioni dei progetti di sistemazione finale della cava e non compensano le somme dovute ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 12 della L.R. n. 17 del 1991.

## **A.2 - COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

---

### **A.2.1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

#### **A.2.1.1 - Nuovi edifici.**

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato - secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione del Consiglio regionale 29 marzo 1999, n. 1108, ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 - annualmente con Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio 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. Il valore per mq così determinato si applica alla superficie complessiva SC dell'opera edilizia, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77, indicizzato al 1.01.2009.

Il Comune di S. Felice s/P applica il **coefficiente correttivo di 0,80**, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del piano territoriale di coordinamento provinciale.

#### **A.2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.**

Il costo di cui al punto A.2.1.1 è maggiorato in misura crescente fino ad un massimo del 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori (secondo le indicazioni della tabella 1, colonna 5, del Paragrafo A.3.)

#### **A.2.1.3 - Modalità di calcolo.**

Il costo dell'intervento per i nuovi edifici si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione, definito secondo quanto indicato ai punti A.2.1.1. e A.2.1.2, per la superficie complessiva misurata con le modalità indicate dal successivo punto A.2.4.1 a) (Paragrafo A.3).

#### **A.2.1.4 - Edifici esistenti.**

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

#### **A.2.1.5 - Ampliamento.**

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

#### **A.2.1.6 - Quota del costo di costruzione**

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

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

### **A.2.2.1 - Nuove costruzioni.**

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione è determinato utilizzando il preventivo asseverato dal tecnico redatto in base ad un elenco prezzi eventualmente indicato dal Comune.

### **A.2.2.2 - Edifici esistenti.**

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell' intervento è determinato utilizzando il preventivo asseverato dal tecnico redatto in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

### **A.2.2.3 - Riduzione del 50%.**

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

### **A.2.2.4 - Quota del costo di costruzione**

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

- 4,5% per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche ed alberghiere;
- 6,00% per costruzioni o impianti destinati ad attività direzionali
- 5,00% per costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali.

## **A.2.3 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO**

### **A.2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.**

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi costo di costruzione e importi del contributo di costruzione. La convenzione di cui all'art. 30, comma 3 della L.R. n. 31 del 2002 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

### **A.2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.**

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

## **A.2.4 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate negli ALLEGATI A.3 e A.4.



#### **A.2.4.1 Unità di superficie.**

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

##### **a) interventi di edilizia residenziale.**

La superficie complessiva (SC) è data da:

**SC = SUA + 60% SA** dove:

**SUA** = Superficie utile abitabile, come definita all'art. 15 del presente RUE;

**SA** = Superficie accessoria, come definita all'art. 15 del presente RUE;

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

La superficie complessiva (SC) è data da:

**SC = SUA + 60% SA** dove:

**SUA** = Superficie utile abitabile, come definita all'art. 15 del presente RUE;

**SA** = Superficie accessoria, come definita all'art. 15 del presente RUE.

#### **A.2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo.**

Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività ed è corrisposto in corso d'opera con le medesime modalità stabilite per gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente punto A.1.7.

#### **A.2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.**

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### **A.2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione.**

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, indicati dal comma 1 dell'art. 105 del presente RUE, nonché nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002 (vedi successivo punto 5);
- b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata nonché edilizia in locazione permanente e a termine);
- c) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- d) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- e) per le opere di edilizia funeraria;
- f) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- g) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art. 26, comma 1);
- h) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di SC e di volume;
- i) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze, sempre che il concessionario si impegni con atto d'obbligo

(allegato A.8) a non mutare la destinazione d' uso dei fabbricati per almeno 10 anni (art. 30 comma 1 lettera a) L.R. 31 del 2002);

- l) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- m) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (art. 30 comma 1 lettera d) L.R. 31 del 2002)
- n) per gli interventi di cui alle lettere a), b) ,d), h), i), k) comma 1 dell' art. 8 della L.R. 31 del 2002;
- o) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- p) 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).

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

##### **A.2.5.1 - Convenzione tipo.**

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

##### **A.2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.**

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

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

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

##### **A.2.5.3 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.**

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

*CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI S. FELICE S/P  
e .....*

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

*avanti a me dott. .... sono presenti:*

*il signor.....nato a .....*

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

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

*il signor.....nato a .....*

*il .....il quale interviene nella sua qualità di ..... del Comune di .S. Felice s/P c.f.....*

*in esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....*

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

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

*.....  
.....  
.....*

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

**ART. 1**

**Conferma delle premesse**

1. *Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.*

## **ART. 2**

### **Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**

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

## **ART. 3**

### **Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

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

## **ART. 4**

### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

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

#### **1° caso:**

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:**

#### **Art. 4**

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti**

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

#### **2° caso:**

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

#### **2.a)**

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

#### **Art. 4**

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

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

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

## **2.b)**

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

#### **Art. 4**

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

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

#### **Art.5**

### **Opere di allacciamento ai pubblici servizi**

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

#### **Art.6**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali**

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



### **1° caso**

#### **Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario**

##### **Art. 6**

###### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario**

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

###### **2.b) Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune:**

##### **Art. 6**

###### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune**

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

## **Art.7**

### **Attrezzature e spazi collettivi**

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

*1. Il concessionario si impegna:*

- *a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo A.1 dell'ALLEGATO A del presente RUE di S. Felice s/P. Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma ....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto A.1.7 del medesimo Paragrafo A.1 del presente RUE di S. Felice s/P;*
- *a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (\*).*

*(\*) Nei soli casi espressamente previsti dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000, come recepito dall'art. 101 del presente RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzare la seguente formulazione alternativa:*

- *a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000 come recepito dall'art. 101 del presente RUE del Comune di S. Felice s/P, la somma di EURO....., quantificata ai sensi del Paragrafo A.8. del medesimo RUE, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.*

## **Art.8**

### **Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi**

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

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

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

## **Art.9**

### **Prezzo di cessione degli alloggi**

*1. Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.8 per la superficie complessiva SC, è determinato in Euro.....al mq di SC.*

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

#### **Art. 10**

##### **Revisione del prezzo di cessione degli alloggi**

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

#### **Art. 11**

##### **Criteri per la determinazione dei canoni di locazione**

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

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

#### **Art. 12**

##### **Formazione dell'utenza**

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

#### **Art. 13**

##### **Durata della convenzione**

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

**Art. 14**

**Trascrizione della convenzione**

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

**Art. 15**

**Sanzioni**

1. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002.*
2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.*
3. *Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del 10 % a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (\*)*

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

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

---

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

a) il terzo e quarto comma delle premesse sono sostituiti dalla seguente:

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

.....  
.....  
.....".

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

### **Art. 2**

#### ***Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione***

1. *La superficie massima dell'abitazione oggetto dell'intervento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente convenzione, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina, secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978.;*

c) per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6 e 7) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;

d) Gli artt.8, 9, 10 e 11 della convenzione tipo non trovano applicazione in quanto l'art.9 della L.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione alla conclusione della validità della convenzione.

e) L'art. 12 della convenzione tipo non trova applicazione, in quanto la convenzione prevede l'utilizzazione diretta dell'alloggio da parte del concessionario;

f) Gli artt. 13 e 14 sono sostituiti dal seguente:

### **"Art. ...**

#### ***Durata della convenzione e sanzioni***

1. *Il concessionario si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.*

2. *nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente comma, il Comune procede al recupero della quota del contributo di costruzione non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.*

## **A.8 - SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.**

---

*Atto d'obbligo di cui all' art. 30, comma 1, lettera a), della L.R. 31 del 2002, Il sottoscritto.....;*

*c.f.....;*

*residente in .....Via.....n.....;*

- *vista l'avvenuta presentazione in data.....,di:  
 istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire  
 denuncia di inizio attività;  
ai sensi della L.R. 25 novembre 2002, n. 31;*
- *considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall' art. 30, comma 1, lett. a) della medesima L.R. n. 31 del 2002 per l'esonero dal contributo di costruzione;*
- *richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;*

*si obbliga*

*per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di S. Felice s/P, a quanto di seguito specificato:*

- 1) *Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire/della di inizio attività nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;*
- 2) *Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, a realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;*
- 3) *Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al ..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto;*
- 4) *In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. n. 31 del 2002, art. 32, comma 3).*

## **A.9 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI**

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 101, comma 6 del presente RUE, secondo quanto di seguito specificato.

### **A.9.1 - AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.**

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

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

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

### **A.9.2 - CASI DI MONETIZZAZIONE.**

a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;

b) La seconda ipotesi nella quale può ricorrersi alla monetizzazione è quella della impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento, e sempre che le NTA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (c.d. dotazioni a distanza). Lo sportello unico per l'edilizia attesta la presenza del presente requisito della impossibilità del reperimento delle aree in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:

- all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta attestazione comunale.

Ai fini di tale valutazione lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dalla legge;

c) la terza ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consentirebbe la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NTA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

### **A.9.3 - VALORI DI RIFERIMENTO**

La monetizzazione delle aree è operata assumendo i seguenti valori di riferimento:

- per l'ambito urbano storico AS: Euro 51,64569 per mq.
- per il territorio urbanizzato del capoluogo in ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale: Euro 41,31655 per mq.
- per il territorio urbanizzato delle frazioni di Rivara, San Biagio e Confine/ponte San Pellegrino in ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale: Euro 20,65828 per mq.
- per il territorio urbanizzato in ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva: Euro 10,32914 per mq.

### **A.9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione delle aree sono quelle previste, per gli oneri di urbanizzazione, dal punto A.1.7 del Paragrafo A.1.

\* \* \*