



# COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ART.29 LG.RG.20/00 MODIFICATA E INTEGRATA

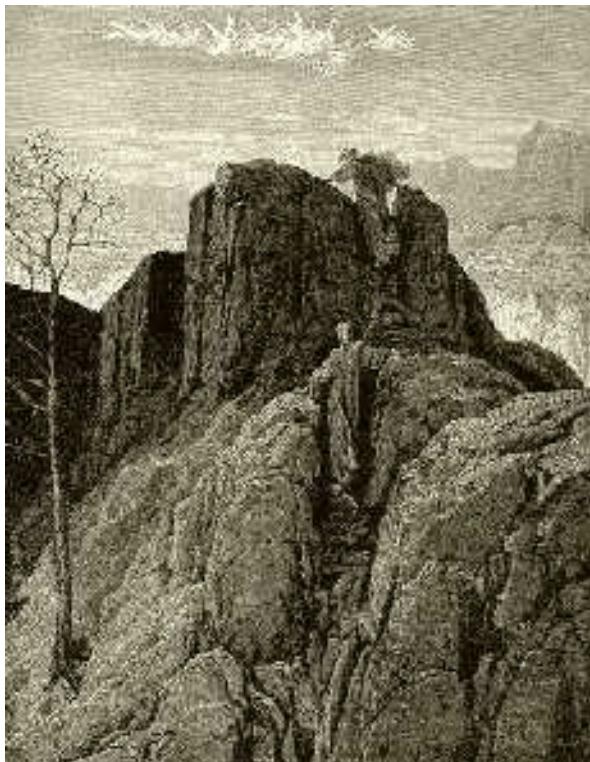
ADOTTATO CON D.C. N° 2 DEL 03-01-2004  
APPROVATO CON D.C. N° 31 DEL 31-03-05

# VARIANTE AL RUE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(ART. 29 E 33 L.R. 24 MARZO 2000 N°20)

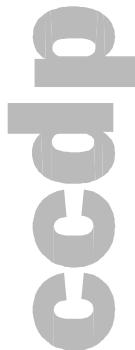
ADOTTATA CON D.C.C. N° 96 DEL 10-12-2007

APPROVATA CON D.C.C. N° 50 DEL 19-05-2008



# VOL. PI - RUE ALLEGATO B

## CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



**centro cooperativo di progettazione scri**  
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7  
42100 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794  
[www.ccdprog.com](http://www.ccdprog.com)  
e-mail: [info@ccdprog.com](mailto:info@ccdprog.com)  
c.f.p. iva 00474840352



Il PROGETTISTA  
Arch. ALDO CATTI

Il Sindaco  
GIAN LUCA MARCONI

**IL SEGRETERIO**  
**DOTT. MATTEO MARZILLANO**

## INDICE

<b>A.0 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>A.0.1 DEFINIZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>A.1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>A.1.1.1 DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>4</b>
<b>A.1.1.2 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI .....</b>	<b>4</b>
<b>A.1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>A.1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL TITOLO V DELLA L.R. 31/2002 .....</b>	<b>6</b>
<b>A.1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.4.1 Costruzioni ecocompatibili .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.4.1 Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.4.2 Edilizia residenziale, con impianto termico a energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico .....</b>	<b>8</b>
<b>A.1.4.3 Residenze per anziani e strutture socio – assistenziali - sanitarie e di promozione sociale .....</b>	<b>9</b>
<b>A.1.4.4 Interventi di edilizia residenziale convenzionata .....</b>	<b>9</b>
<b>A.1.4.5 Centri produttivi, commerciali e infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria .....</b>	<b>9</b>
<b>A.1.4.6 Edifici che presentano una elevata accessibilità .....</b>	<b>9</b>
<b>A.1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI .....</b>	<b>10</b>
<b>A.1.5.1 Tabelle parametriche .....</b>	<b>10</b>
<b>A.1.5.1.1 Definizione di Artigianato di Servizio .....</b>	<b>10</b>
<b>A.1.5.1.2 Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale .....</b>	<b>11</b>
<b>A.1.5.2. Unità di superficie .....</b>	<b>12</b>
<b>A.1.5.3 Ristrutturazione di edifici esistenti .....</b>	<b>13</b>
<b>A.1.5.4 Suddivisione di una unità immobiliare .....</b>	<b>13</b>
<b>A.1.5.5. Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento .....</b>	<b>13</b>
<b>A.1.5.6 Oneri in caso di intervento diretto .....</b>	<b>13</b>
<b>A.1.5.7 Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP .....</b>	<b>14</b>
<b>A.1.5.8. Interventi su immobili dello Stato .....</b>	<b>14</b>
<b>A.1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>14</b>
<b>A.1.7 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>14</b>
<b>A.1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>14</b>
<b>A.2 - COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.1 - Nuovi edifici .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.3 - Modalità di calcolo .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.4 - Edifici esistenti .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.5 - Ampliamento .....</b>	<b>21</b>
<b>A.2.1.6.- Quota del costo di costruzione .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI O IMPIANTI DESTINATI A ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.2.1- Nuove costruzioni .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.2.2 - Edifici esistenti .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.2.3 - Riduzione del 50% .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.2.4 - Quota del costo di costruzione .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.3 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso .....</b>	<b>22</b>
<b>A.2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento .....</b>	<b>23</b>
<b>A.2.4 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>23</b>
<b>A.2.4.1 Unità di superficie .....</b>	<b>23</b>
<b>A.2.4.2- Esenzioni dal costo di costruzione .....</b>	<b>23</b>

<b>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) .....</b>	24
A.2.5.1- Convenzione tipo.....	24
A.2.5.2- Requisiti degli alloggi convenzionati.....	24
A.2.5.3- Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento. ....	24
A.2.5.4- Aggiornamento dello schema di convenzione. ....	24
<b>A.3 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI) .....</b>	25
<b>A.4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE (Cc): .....</b>	26
<b>A.5 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE .....</b>	27
<b>A.6 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' : TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI (NUOVA COSTRUZIONE):.....</b>	28
<b>A.7 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI: .....</b>	29
<b>A.8 - 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. ....</b>	30
<b>A.9 - CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE. ....</b>	37
<b>A.10 - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE ..</b>	38
<b>A.11 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	39
A.11.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.....	39
A.11.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.....	39
A.11.3 VALORI DI RIFERIMENTO .....	39
A.11.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	40
A.11.5 DESTINAZIONE DEI PROVENTI .....	40

## A.0 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### A.0.1 DEFINIZIONE

L'attuazione degli interventi edilizi, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge, dal Rue e richiamati nel presente testo, comportano l'obbligo di corrispondere un contributo economico commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Il presente testo disciplina quanto previsto dalla legge e, nello specifico, dagli articoli 84, 85, 86, 87, 88 e 89 del Rue.

## A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

1. I soggetti interessati all'attuazione di un intervento edilizio ammesso dagli strumenti di pianificazione vigenti nel territorio comunale hanno l'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 della L.R. 20/2000 sia nel caso in cui detto intervento venga realizzato in attuazione del POC o di un PUA, sia nel caso in cui lo si proponga in forma diretta, eventualmente supportata da convenzione attuativa, secondo i seguenti criteri e le seguenti modalità:
  - a) il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione 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 urbanistico. 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;
  - b) allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla vigente strumentazione urbanistica, come condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
  - c) il Comune, attraverso un'apposita convenzione e su loro richiesta, può autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
  - d) il soggetto attuatore 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.
2. 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, come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla nuova realizzazione, ovvero all'adeguamento, alla manutenzione e all'ammodernamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati.
3. In ogni caso il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime i soggetti interessati alla realizzazione dell'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 degli spazi collettivi richiesti dalla pianificazione come condizione per la realizzazione dell'intervento.
4. Sono esentati sia dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sia dall'obbligo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:
    - a) gli interventi esonerati da tale obbligo per espressa previsione di legge;
    - b) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportano aumento del carico urbanistico;
    - c) gli interventi che ricadono in ambiti del territorio urbanizzato dotati, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali e che siano espressamente individuati dal Comune con delibera Consiliare di esenzione.
  5. 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, oltre al verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti;
    - 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.
  6. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, meglio definiti all'art. 92 del RUE, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
  7. Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali 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 e di verde pubblico, prescritte dalle NTA del PSC e del 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.
  8. Con deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della vigente legislazione in materia, l'Amministrazione Comunale può apportare modifiche e integrazioni alle disposizioni relative agli oneri di urbanizzazione senza che ciò comporti variante al PSC e al RUE.

#### A.1.1.1 DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Opere di urbanizzazione primaria U1):**

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, come definite all'art. 90 del R.U.E.

**Attrezzature e spazi collettivi (Opere di urbanizzazione secondaria U2):**

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come definite all'art. 91 del R.U.E.

#### A.1.1.2 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all'art. A.1.8 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento);
- U2 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così indicata:

#### **RESIDENZA**

<b>Opere</b>	<b>(% di U1 = €./mq. Su)</b>
- <i>le strade</i>	18 %
- <i>marciapiedi</i>	4 %
- <i>gli spazi di sosta e parcheggio</i>	10 %
- <i>le fognature</i>	8 %
- <i>gli impianti di depurazione</i>	3 %
- <i>il sistema di distribuzione dell'acqua</i>	15 %
- <i>il sistema di distribuzione dell'energia elettrica</i>	
- <i>forza motrice, telefono</i>	10 %
- <i>il sistema di distribuzione del gas</i>	6 %
- <i>la pubblica illuminazione</i>	10 %
- <i>il verde attrezzato</i>	16 %
<hr/>	
	100 %

#### **ATTIVITA' PRODUTTIVE-COMMERCIALI- DIREZIONALI**

<b>Opere</b>	<b>(% di U1 = €./mq. Su)</b>
- <i>le strade</i>	24 %
- <i>marciapiedi</i>	6 %
- <i>gli spazi di sosta e parcheggio</i>	12 %
- <i>le fognature</i>	10 %
- <i>gli impianti di depurazione</i>	10 %
- <i>il sistema di distribuzione dell'acqua</i>	6 %
- <i>il sistema di distribuzione dell'energia elettrica</i>	
- <i>forza motrice</i>	12 %
- <i>telefono</i>	4 %
- <i>il sistema di distribuzione del gas</i>	5 %
- <i>la pubblica illuminazione</i>	7 %
- <i>il verde attrezzato</i>	4 %
<hr/>	
	100 %

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così indicata:

#### **PER OGNI ATTIVITA'**

<b>Opere</b>	<b>(% di U2 = €./mq. Su)</b>
- <i>gli asili nido e le scuole materne</i>	10%
- <i>le scuole dell'obbligo</i>	35%
- <i>le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi</i>	7%
- <i>i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie</i>	7%
- <i>mercati di quartiere e delegazioni comunali</i>	6%
- <i>gli spazi pubblici a parco e per lo sport</i>	25%
- <i>i parcheggi pubblici</i>	10%
<hr/>	
	100%

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

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per i seguenti interventi edili, indipendentemente dal fatto che gli stessi siano subordinati dal RUE a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività:
  - 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.
2. Si ha aumento del carico urbanistico qualora l'intervento comporti uno dei seguenti risultati:
  - a) aumento della superficie utile 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 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL TITOLO V DELLA L.R. 31/2002**

1. Fermo restando che compete comunque al soggetto attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto e tuttavia indispensabili per la sostenibilità ambientale dell'insediamento, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per i seguenti interventi edili:
  - a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153. L'intervento è gratuito anche qualora richiesto da imprenditori agricoli in quiescenza. Ai fini della gratuità di tali opere il richiedente il permesso di costruire o il soggetto che presenta denuncia di inizio attività è tenuto a presentare al Comune l'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 per cento di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti a 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 a 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
  - n) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
2. 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 (ovvero a concessione edilizia già rilasciata prima dell'entrata in vigore del RUE) 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.
3. 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 a unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, 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 e il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n°153/94.
4. Per le opere di edilizia funeraria il relativo permesso di costruire o denuncia di inizio attività non sono soggetti al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

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

1. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino a 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 dell'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 ecocompatibili.**

**Nei casi previsti dall'art. 12.1 dell'allegato E "Architettura sostenibile – Certificazione energetica degli edifici – Requisiti volontari", gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, sempre che vengano rispettate tutte le prescrizioni e condizioni previste dall'allegato stesso.**

##### **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 oleografico 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 termoigrometriche 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 effettuati 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 denuncia di inizio attività;
- 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 a energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico.

Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico a 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 o 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 e 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 o O.N.L.U.S. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata qualora venga stipulata una 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 e infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.**

Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali e 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, in edifici non residenziali, avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata si può applicare, **su richiesta dell'interessato**, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

### A.1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI

1. L'onere di urbanizzazione dovuto si calcola applicando le tariffe per la parametrazione degli oneri (diversificate secondo i criteri indicati al successivo punto A.1.5.1 e 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.
2. Ai punti da A.1.5.6 a A.1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari.
3. Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto A.1.4.
4. Nell'onere complessivo  $U=U_1+U_2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

#### A.1.5.1 Tabelle parametriche.

Le tabelle di parametrazione 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 SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E"

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

#### A.1.5.1.1 Definizione di Artigianato di Servizio

**E' da considerarsi artigianato di servizio assimilabile al commercio e al direzionale, ai fini dell'applicazione degli oneri di tabella B :**

**ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

<b>Servizi alla persona e all'igiene della persona :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>odontotecnici</i></li> <li>- <i>ottici</i></li> <li>- <i>parrucchieri</i></li> <li>- <i>barbieri</i></li> <li>- <i>estetisti</i></li> <li>- <i>pedicure, manicure, visagista</i></li> <li>- <i>altri servizi per l'igiene personale</i></li> </ul>
<b>Servizi all'abbigliamento :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>calzolai</i></li> <li>- <i>sarti, modisterie</i></li> <li>- <i>pellicciai</i></li> <li>- <i>lavanderie (non industriali)</i></li> </ul>
<b>Servizi dell'alimentazione :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>produzione di pasta fresca</i></li> <li>- <i>rosticcerie, friggitorie</i></li> <li>- <i>fornai</i></li> <li>- <i>pasticcerie</i></li> <li>- <i>pizza da asporto</i></li> <li>- <i>gelatai</i></li> </ul>
<b>Altri servizi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>taxi noleggio con conducente</i></li> <li>- <i>scuola guida</i></li> <li>- <i>gioiellerie, riparazione orologi</i></li> <li>- <i>studi e laboratori fotografici</i></li> <li>- <i>decorazioni ceramiche</i></li> <li>- <i>decorazioni artistiche - restauratori</i></li> <li>- <i>tosatura, pulizia animali</i></li> <li>- <i>servizi vari non altrove classificabili</i></li> </ul>
<b>Servizi alle imprese:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>contabilità e consulenza</i></li> </ul>

**A.1.5.1.2 Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale**

*Si considerano artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq e in tabella "C" per i successivi mq, le seguenti attività:*

**1. Le attività artigianali di servizio sotto elencate:**

<b>Servizi alla casa e ai beni della casa :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>riparazioni varie</i></li> <li>- <i>riparazione elettrodomestici</i></li> <li>- <i>riparazione radio-TV e affini</i></li> <li>- <i>laboratori di falegnameria</i></li> <li>- <i>lavoratori da tappezziere</i></li> <li>- <i>lavorazione e assemblaggio articoli tecnici</i></li> <li>- <i>imbianchini</i></li> <li>- <i>installatori carta da parati</i></li> <li>- <i>messa in opera di parquets</i></li> <li>- <i>levigatori pavimenti</i></li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>idraulici, installatori impianti di riscaldamento</i></li> <li>- <i>elettricisti, antennisti</i></li> <li>- <i>muratori</i></li> <li>- <i>pavimentatori, rivestitori</i></li> <li>- <i>lavorazioni affini all'edilizia</i></li> <li>- <i>impermeabilizzatori</i></li> <li>- <i>corniciai e vetrai</i></li> <li>- <i>restauro e doratura mobili</i></li> <li>- <i>lattonieri e fabbri</i></li> <li>- <i>giardinieri</i></li> <li>- <i>pulizia ambienti, caldaie, camini</i></li> <li>- <i>riparazione caldaie</i></li> <li>- <i>ascensoristi</i></li> <li>- <i>espurgo pozzi neri</i></li> <li>- <i>impagliatori</i></li> <li>- <i>materassai</i></li> <li>- <i>appalto pulizie</i></li> </ul>
<b>Servizi all'auto :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>riparazione autoveicoli</i></li> <li>- <i>riparazione cicli e motocicli</i></li> <li>- <i>elettrauti</i></li> <li>- <i>gommisti</i></li> <li>- <i>autorimesse e stazioni di soccorso</i></li> <li>- <i>carrozzieri</i></li> </ul>
<b>Altri servizi :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>facchini, traslochi</i></li> </ul>
<b>Servizi alle imprese :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>tipografie, litografie</i></li> <li>- <i>legatorie</i></li> <li>- <i>trasporto merci</i></li> <li>- <i>copisterie</i></li> </ul>

**2. Ogni altra eventuale attività artigianale di servizio non espressamente elencata al punto A.1.5.1.1**

**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 labororiale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.**

L'unità di superficie (Su) 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"; **Si veda altresì l'articolo 96.19 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE.**

- 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 (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento e ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti a 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 (Ai) 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 superficie utile 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 superficie utile 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 superficie utile 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, a 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, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione. Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

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

Per gli interventi da realizzare su aree a intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti **solo** gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) **per la quota relativa alle opere non realizzate direttamente, secondo la scomposizione indicata all'art. A.1.1.2.**

#### **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 DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. 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, secondo le modalità e fornendo le garanzie stabilite dal Comune attraverso la stipula di apposita convenzione, sono scomputate dall'onere di urbanizzazione primaria dovuto (U1), **mediante l'applicazione delle quote percentuali indicate all'articolo A.1.1.2.**

2. Nel caso in cui l'ammontare delle opere di U1 risulti inferiore a quanto dovuto in base alla delibera di determinazione degli oneri vigente al momento della presentazione della DIA o del rilascio del titolo abilitativo o della stipula della convenzione attuativa, il soggetto attuatore dovrà corrispondere la differenza.

### **A.1.7 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

**Il versamento del contributo di costruzione è rateizzabile in due (2) rate di pari importo di cui la prima da versare al rilascio del permesso di costruire e la seconda entro dodici (12) mesi da tale data.**

**Salvo casi di esplicita richiesta da parte del concessionario, sarà di norma richiesto dal Comune il versamento del contributo di costruzione in un'unica soluzione, per importi inferiori o uguali a € 5.000 (Oneri + Costo).**

**A garanzia della rata ancora da versare, dovrà essere prestata, prima del rilascio del permesso di costruire, fidejussione di primario istituto bancario o assicurativo di pari importo.**

**Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui al 2° comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fideiussore si deve impegnare a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del comune di Castelnovo Monti ( fideiussione incondizionata a prima richiesta). Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate al momento del pagamento della rata dovuta.**

**In caso di ritardato o omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 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 della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (SA) in SU; 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, e in particolare:

CS e NS = centro storico

AC= ambiti urbani a prevalente uso residenziale consolidati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo

AR= ambiti urbani da riqualificare

NU= ambiti residenziali (di nuova edificazione) da attuare tramite convenzione attuativa o PUA

AP.1 = ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati

AP.2 = ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo

AP.3 = ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite PUA

AP.4 = ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo

AP.5 = impianti per la distribuzione dei carburanti

TR = ambiti per la pianificazione del territorio rurale

D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento 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 A6 - 6a classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)\*

CATEGORIE D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI									
		Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. If = da 0 a 1 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	43.890	22,66753	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063		
N.C. If = da 1,01 a 2 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	40.233	20,77857	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063		
N.C. If = da 2,01 a 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063		
N.C. If = oltre 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	32.918	17,00065	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063		
R.E. con aumento C.U.	U1	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	21.290	11,32057
	U2	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	23.619	12,19813
R.E. Senza aumento C.U.	U1	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792
	U2	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013
R.E. Convenzione con aumento C.U.	U1	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376
	U2	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002									
	U2										

N.C. = Nuove Costruzioni; R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U. = Carico Urbanistico

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

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**TABELLA B6 - 6 a CLASSE DI COMUNI**

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

AMBITI URBANISTICI													
CATEGORIE D'INTERVENTO	Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS		
	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	
N.C. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	-	-	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	-	-	39.411	20,35399
N.C. Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	-	-	12.929	6,67727
	U2	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	-	-	1.106	0,57120
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481
	U2	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582
	U2	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838
	U2	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U. U2	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## TABELLA C6 - 6 a CLASSE DI COMUNI

**Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo\***

	AMBITI URBANISTICI											
	Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
CATEGORIE D'INTERVENTO	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo (1)	U1	12.929	6,67726	12.929	6,67726	12.929	6,67726	12.929	6,67726	12.929	6,67726	12.929
	U2	1.106	0,57108	1.106	0,57108	1.106	0,57108	1.106	0,57108	1.106	0,57108	1.106
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	6.464	3,33863	6.464	3,33863	6.464	3,33863	6.464	3,33863	6.464	3,33863	6.464
	U2	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553
R.E. – Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo produttivo - con aumento di C.U. (1)	U1	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349
	U2	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U	U1 U2	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002										

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

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

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

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Tabella D6 - 6a classe di comuni****Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)\***

CATEGORIE D'INTERVENTO	<i>Ambiti urbanistici</i>		
	Ambiti TR		
	(£/mq)	(€/mq)	
N.C. (1)	U1	12.929	6,67727
	U2	1.106	0,57120
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	10.349	5,34481
	U2	886	0,45758
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	6.464	3,33838
	U2	553	0,28560
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002	
	U2		

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U. = Carico urbanistico

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

- Le corrispondenti categorie catastali sono: F/2 – F/3 – F/4 – F/5 – F/6 – F/10 – F/11 – F/12 – F/13 – F/14 – F/15 – F/16
- (1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne sono alterate le caratteristiche (S)

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Tabella E6 - 6a classe di comuni****Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo\***

CATEGORIE D'INTERVENTO	AMBITI URBANISTICI												
	Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS		
	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	
N.C. - Attività alberghiere	U1	21.547	11,12810	21.547	11,12810	21.547	11,12810	21.547	11,12810	-	-	21.547	11,12810
	U2	1.842	0,95131	1.842	0,95131	1.842	0,95131	1.842	0,95131	-	-	1.842	0,95131
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	17.238	8,90268	17.238	8,90268	17.238	8,90268	17.238	8,90268	17.238	8,90268	17.238	8,90268
	U2	1.474	0,76126	1.474	0,76126	1.474	0,76126	1.474	0,76126	1.474	0,76126	1.474	0,76126
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	8.619	4,45134	8.619	4,45134	8.619	4,45134	8.619	4,45134	8.619	4,45134	8.619	4,45134
	U2	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – £/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	36.575	18,88941	36.575	18,88941	43.890	22,66729	43.890	22,66729	-	-	-	-
	U2	39.410	20,35357	39.410	20,35357	39.410	20,35357	39.410	20,35357	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	32.918	17,00047	32.918	17,00047	39.501	20,40056	32.918	17,00047	32.918	17,00047	32.918	17,00047
	U2	35.469	18,31821	35.469	18,31821	35.469	18,31821	35.469	18,31821	35.469	18,31821	35.469	18,31821
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10.973	5,66682	10.973	5,66682	13.167	6,80019	10.973	5,66708	10.973	5,66682	10.973	5,66708
	U2	11.823	6,10607	11.823	6,10607	11.823	6,10607	11.823	6,10607	11.823	6,10607	11.823	6,10607
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

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

C.U.= Carico urbanistico

\*La corrispondente categoria catastale è: D/2

## 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 dalla Regione con atto amministrativo 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 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, 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 non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del paragrafo A3.

#### A.2.1.3 - Modalità di calcolo.

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

#### 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 A4-A7, 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 (struttura e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

In casi particolari, qualora il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, ritenga che l'applicazione della tabella parametrica non consenta la determinazione di un costo veritiero (ad esempio quando le opere strutturali siano minime in rapporto alle opere di finitura previste dal progetto), il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso, da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da computo metrico estimativo asseverato, anche agli effetti penali, da un tecnico abilitato, e redatti in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.

Il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non deve in ogni caso superare il valore previsto per le 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 di cui al punto A.2.1.1, al netto **lordo** delle maggiorazioni di cui al punto A.2.1.2 sopracitato, si applica 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 concessione di cui alla L. 10/77, art.6, 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 A5.

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

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

Per le nuove costruzioni o impianti la determinazione del costo di costruzione al mq di Sc avviene con riferimento al costo di cui al punto A.2.1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

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

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

Il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati.

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

Il costo di intervento è determinato utilizzando la tabella di cui al successivo paragrafo A7;

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

Il costo determinato con la 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 dal Comune in misura del **5% (cinque per cento)** 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.

### **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 permessi di costruire~~ relativi a interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per

ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui 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 per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle dei paragrafi A3 e A4.

#### **A.2.4.1 Unità di superficie.**

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nei paragrafi A3 e A4 e ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 e ulteriormente specificate **all'articolo 96.19 del RUE** ~~nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995~~, come di seguito riportate:

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

La superficie complessiva (SC) è data da:

**SC = SUA + 60% Snr** come definito all'art. 96.19 del RUE.

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

La superficie complessiva (St) è data da:

**SC = SUA + 60% Snr** come definito all'art. 96.19 del RUE.

#### **A.2.4.2- 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. 87 del RUE, nonché nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002 (vedi successivo punto A.2.5);
- 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 e alla prestazione di servizi;
- d) per le trasformazioni e 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 superficie utile e di volume.

## **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.8**.

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

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare e agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.; Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

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

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

### **A.2.5.4- Aggiornamento dello schema di convenzione.**

Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

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

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1					
Classi di superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
<u>&lt; 95</u>				0	
> 95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
>160				50	
Totale Su =			Totale i1=		.....% .....%

TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i 2			
Tot. Su = ..... mq	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento
Tot. Snr = ..... mq			
(Snr : Su) x 100 = ..... (%)			
	< 50	(....)	0
	> 50 → 75	(....)	10
	>75 → 100	(....)	20
	>100	(....)	30
	i2 =	.....	..... %

#### SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI E ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
1	<b>Su</b>	Superficie utile Abitabile	Mq.
2	<b>Snr</b>	Superficie netta non residenziale	Mq.
3	<b>60 % Snr</b>	Superficie Raggagliata	Mq.
4 = 1 + 3	<b>Sc</b>	Superficie Complessiva	Mq.

i 1 + i 2 = i → (%)	Classe edificio →		Maggiorazione M (*) →	
---------------------	-------------------	--	-----------------------	--

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali:

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

Costo di costruzione definito dal Comune **A** = Euro/mq .....

Costo di costruzione maggiorato:

**B** = **A** x (1 + M/100) = Euro/mq .....

#### CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE(Cc):

**Cc** = **B** x **Sc** x **Q1** = ..... Euro

#### A.4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE (Cc):

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori										Incidenza %
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %	
Fondazioni	5 %											%
Travi – Pilastri	20 %											%
Tamponamenti - Muri portanti												
Solai – Balconi	10 %											%
Tramezzi interni	5 %											%
Coperture	10 %											%
Incidenza delle opere strutturali (max 50 %)												Totale = (i1)= %
Incidenza delle opere di finitura												(i2) = (i1) = %
Incidenza totale dei lavori da eseguire												(i) = (i1) + (i2) = %

**Cc** = **B** x **Sc** x **Q1** x **(i)** = ..... Euro

Ovvero:

**Cc** = costo dell'intervento da capitolato o perizia x **Q1** = ..... Euro

**A.5 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE**

(%) Max.	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato	Quota Q 1 (%)
(1)	(2)	(3)=(1)X(2)	(4)	(5)=(3)X(4)	(6)	(7)=(5)X(6)
			Unifamiliare** 1,00	20,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	20,00 17,00
	Edifici di pregio * 1,00	20,00	Bifamiliare o a schiera 0,80	16,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	16,00 13,60
			Plurifamiliare 0,60	12,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	12,00 10,20
			Unifamiliare** 0,90	9,00	Esterno 0,90 Interno 0,80	8,10 7,20
	Altri edifici 0,50	10,00	Bifamiliare o a schiera 0,75	7,50	Esterno 0,90 Interno 0,80	6,75 6,00
			Plurifamiliare 0,625	6,25	Esterno 0,90 Interno 0,80	5,65 5,00

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

Art. 3

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

Art. 4

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

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

**A.6 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' : TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI (NUOVA COSTRUZIONE):**

Costo di costruzione definito dal Comune **A = Euro/mq .....**

TIPO DI ATTIVITA'	Coefficiente da applicare al costo di costruzione A
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

**SUPERFICI E RELATIVI E ACCESSORI**

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
1	<b>Sn</b>	Superficie utile	<b>Mq.</b>
2	<b>Sa</b>	Superficie accessoria	<b>Mq.</b>
3	<b>60 % Sa</b>	Superficie Raggagliata	<b>Mq.</b>
<b>4 = 1 + 3</b>	<b>St</b>	Superficie Complessiva	<b>Mq.</b>

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE (Cc):**

**Cc = A x Coeff. x St x 5% = ..... = Euro**

**A.7 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI:**

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori										Incidenza %
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %	
Fondazioni	5 %										%
Travi – Pilastri	20 %										%
Tamponamenti - Muri portanti											
Solai – Balconi	10 %										%
Tramezzi interni	5 %										%
Coperture	10 %										%
Incidenza delle opere strutturali (max 50 %)											Totale = (i1)= %
Incidenza delle opere di finitura											(i2) = (i1) = %
Incidenza totale dei lavori da eseguire											(i) = (i1) + (i2) = %

**Cc = A x coeff. x St x 5% x 50% x (i) = ..... Euro**

Ovvero:

**Cc = costo dell'intervento da capitolato o perizia x 5% x 50% = ..... Euro**

**A.8 - 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 CASTELNOVO NE' MONTI**

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 .CASTELNOVO NE' MONTI c.f. .... in  
esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....

Detti comparenti 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 CASTELNOVO NE' MONTI al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati e 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 e 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 e alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione edilizia regionale.

### **ART.4**

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

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 RUE del Comune di CASTELNOVO NE' MONTI. "

#### **(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 e 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 e al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune e 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 e 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 e i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di CASTELNOVO NE' MONTI, 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 svicolare 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 svicolata 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 a 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 RUE del Comune di CASTELNOVO NE' MONTI".

**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.

#### **1caso 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 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 e al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune e 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 e 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 e i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di CASTELNOVO NE' MONTI, 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 a 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 RUE di CASTELNOVO NE' MONTI. Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma ....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto A.1.7 del medesimo Paragrafo A.1 del RUE di CASTELNOVO NE' MONTI;
  - 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. 83 del RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzare la seguente formulazione alternativa:
- "- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000 come recepito dall'art. 83 del RUE del Comune di CASTELNOVO NE' MONTI, 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 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 o 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 e 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 a 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 a 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 e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni ..... (da 20 a 30) dalla data di stipula.
2. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di costruzione, solo qualora i lavori non siano ancora iniziati.
3. La comunicazione di recesso deve essere inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.
4. A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art. 14.

**ART.14**  
**Trascrizione della convenzione**

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

**ART.15**  
**Sanzioni**

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002.
2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del ....% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (\*) (\*) Il comune potrà determinare caso per caso la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 3 della legge 47/85.

## **A.9 - 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.";
- a) Per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6 e 7) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- b) 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.
- c) L'art. 12 della convenzione tipo non trova applicazione, in quanto la convenzione prevede l'utilizzazione diretta dell'alloggio da parte del concessionario;
- d) 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.10 - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.**

Atto unilaterale 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 e aventi causa, nei confronti del Comune di CASTELNOVO NE' MONTI, 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 e al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;
- 3) Il presente atto vincola il sottoscritto e 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.11 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. 83 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

### **A.11.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.**

La monetizzazione è ammessa nel solo territorio urbanizzato, come perimetrato dal PSC, 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, del RUE o del 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 RUE 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.11.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.**

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia esplicitamente prevista dalle NTA del PSC, del RUE o del 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 queste 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 per la quale si può ricorrere alla monetizzazione è quella dell'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. Lo sportello unico per l'edilizia attesta la presenza del presente requisito dell'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, del RUE e del POC e 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.11.3 VALORI DI RIFERIMENTO**

La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.

#### **A.11.4 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.

#### **A.11.5 DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

I proventi delle monetizzazioni sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del Comune e sono destinati al finanziamento degli interventi, espressamente previsti dal POC, di ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti ovvero di miglioramento della loro accessibilità.

\* \* \*