



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
**RUE**

**TESTO COORDINATO**

ALLEGATO  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Sindaco  
Loris Ropa

responsabile di progetto: arch. Carla Ferrari

**consulenti e collaboratori:**

analisi socio-economiche e scenari demografici: CDS soc.coop e arch. Rudi Fallaci  
sistema insediativo: arch. Luca Biancucci, arch. Chiara Biagi, arch. Guido Pongiluppi, dott. Paolo Trevisani  
persistenze storiche: arch. Enrico Guaitoli Panini  
archeologia: Museo Archeologico Ambientale di San Giovanni in Persiceto  
geologia, geomorfologia, sismica e idraulica: dott. geol. Valeriano Franchi, dott.ssa geol. Stefania Asti, ing. Adelio Pagotto  
mobilità e traffico: ing. Fabio Cerino, ing. Francesco Mazza (Aimis srl)  
rumore e qualità dell'aria: dott.ssa Francesca Rametta, ing. Irene Bugamelli, (Aimis srl)  
aspetti energetici: p.i. Lorenza Zanni  
territorio rurale (agricoltura, paesaggio, ecosistemi): dott. Salvatore Giordano, arch. Camilla Alessi (Aimis srl)  
dott. Stefano Lin, dott.ssa Cinzia Morsiani (Centro Agricoltura Ambiente)  
consulenza giuridica: avv. Lorenzo Minganti

**Ufficio di Piano e Comitato tecnico Associazione Terre d'Acqua**

arch. Carla Ferrari, p.a. Ivan Passuti, dott.ssa urb. Alida Spuches  
Comune di Anzola Emilia: dott. geol. Davide Fornalè, arch. Romolo Sozzi  
Comune di Calderara di Reno: arch. Angelo Premi, ing. Mauro Lomrai, dott.ssa urb. Emanuela Bison,  
geom. Sandra Campagna, geom. Pedrini Roberta, geom. Ennio Benedetto, geom. Sabrina Saetti, p.e. Cristina Grandi  
Comune di Crevalcore: geom. Michele Bastia, geom. Mirna Quaglieri,  
geom. Michele Tattini, dott.ssa Giulia Sala  
Comune di Sala Bolognese: arch. Maria Grazia Murrù, geom. Manuel Bergonzini  
Comune di San Giovanni in Persiceto: ing. Valerio Bonfiglioli, geom. Melissa Candini,  
arch. Elena Lazzari, arch. Silvia Manelli,  
Comune di Sant'Agata Bolognese: geom. Davide Scacchetti, geom. Claudia Masi

# UNIONE TERRED'ACQUA

---

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

## R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Allegato Contributo di Costruzione

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07/04/2011

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

DI SEGUITO SONO ELENCATI GLI ATTI CHE HANNO MODIFICATO IL TESTO APPROVATO:

### 1° VARIANTE

---

Sindaco:	Loris Ropa
Segretario Generale	Dott.ssa Anna Rosa Ciccia
Direttore Area Tecnica:	Dott. Davide Fornalè
Adozione:	Delibera di C.C. n. 16 del 27/3/2014
Sindaco:	Giampiero Veronesi
Segretario Generale	Dott.ssa Anna Rosa Ciccia
Direttore Area Tecnica:	Arch. Angelo Premi
Approvazione:	Delibera di C.C. n. 63 del 30/09/2014
Vigente dal:	22/10/2014 con pubblicazione sul B.U.R. E-R n. 308 del 22/10/2014

# TESTO COORDINATO

## R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ALLEGATO

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Indice

<b>1.</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>4</b>
1.1	REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	4
1.2	INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	5
1.3	INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE).....	5
1.4	INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI .....	6
	1.4.1 - Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti.	6
	1.4.2 - Costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili.	6
	1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.	6
	1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata.	6
	1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.	6
	1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità.	7
	1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.	7
1.5	MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI .....	7
	1.5.1 - Tabelle parametriche.	7
	1.5.2 - Unità di superficie.	7
	1.5.3 - Recupero di edifici esistenti.	7
	1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare.	7
	1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento.	8
	1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.	8
	1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.	8
	1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.	8
1.6	SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	8
1.7	VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
1.8	TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	9
<b>2.</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>17</b>
2.1	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE.....	17
	2.1.1 - Nuovi edifici.	17
	2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.	17
	2.1.3 - Modalità di calcolo per i Nuovi edifici.	17
	2.1.4 - Modalità di calcolo per gli Edifici esistenti.	17
	2.1.5 - Modalità di calcolo per gli interventi di Ampliamento.	17
	2.1.6 - Quota del costo di costruzione	17
2.2	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI .....	18
	2.2.1 - Nuove costruzioni.	18
	2.2.2 - Edifici esistenti.	18
	2.2.3 - Riduzione del 50%.	18
	2.2.4 - Quota del costo di costruzione	18
2.3	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO .....	18
	2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.	18
	2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.	19
2.4	MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	19
	2.4.1 - Unità di superficie.	19

2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo.	19
2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.	19
2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione.	19
2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.32, comma 3, e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.).....	20
2.5.1 - Convenzione tipo.	20
2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.	20
2.5.3 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.	20
2.6 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA .....	20
2.6.1 - Definizione	20
2.6.2 - Quota D	20
2.6.3 - Quota S	21
<b>3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI) .....</b>	<b>22</b>
<b>4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>22</b>
<b>5. DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93).....</b>	<b>22</b>
<b>6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, comma 3, e 33 DELLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013 e s.m.i. ....</b>	<b>23</b>
<b>7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE. ....</b>	<b>29</b>
<b>8. SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.</b>	<b>30</b>
<b>9. MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>31</b>
9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE. ....	31
9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.....	31
9.3 VALORI DI RIFERIMENTO .....	32
9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	32
<b>10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO VEICOLATO DALLE ACQUE METEORICHE .....</b>	<b>32</b>
10.1 VALORI DI RIFERIMENTO .....	32
10.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	32

## 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

---

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

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

- il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
- allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano quale condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
- inoltre il Comune, attraverso un'apposita convenzione può, su loro richiesta, autorizzare i soggetti titolari dei titoli abilitativi a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
- in ogni caso, il soggetto è tenuto a reperire e a cedere al Comune dopo la loro sistemazione le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge;
- gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla realizzazione delle stesse ovvero all'adeguamento, manutenzione, ammodernamento, ecc. di quelle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime in ogni caso i soggetti interessati dall'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento.
- sono infine esentati dalla corresponsione dei contributi di costruzione gli interventi di cui all'art. 32 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

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

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

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

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;

- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, sono indicate per tutte le classi di Comuni dalla delibera di Consiglio Regionale n. 849 /1998 al punto 1.4

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

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

I punti successivi del presente Paragrafo richiamano le norme e/o specificano in modo analitico:

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

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

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti secondo quanto stabilito dall'art.30 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

A tal fine si chiarisce che si ha aumento del carico urbanistico qualora l'intervento comporti uno dei seguenti risultati:

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

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

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti secondo quanto stabilito dall'art.32 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

**Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione**

Gli interventi di cui all' art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153 (sala cinematografica). Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

Per le opere di **edilizia funeraria** il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

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

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

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

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

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

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

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

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

##### **1.4.2 - Costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili.**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili sono ridotti del 25% qualora siano applicati volontariamente accorgimenti che garantiscano comunque un miglioramento della qualità e un contenuto impatto ambientale secondo le prescrizioni della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

##### **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%. La riduzione degli oneri di U2, da calcolare in base a quanto precisato al punto 1.6.5 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998, viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune.

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

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

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

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

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

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

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

#### **1.4.7 - 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'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato si può applicare, **su richiesta dell'interessato**, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

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

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

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

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

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

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

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, riportate al punto 1.8, sono raggruppate in cinque categorie funzionali secondo quanto stabilito nella deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998 ÷

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 titolo abilitativo, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

#### **1.5.2 - Unità di superficie.**

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono ~~così~~ determinate al punto 1.5 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

#### **1.5.3 - Recupero di edifici esistenti.**

Per gli interventi su edifici esistenti le modalità e la SU di intervento su cui calcolare gli oneri di urbanizzazione sono disciplinate al punto 1.5.4 della della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

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

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la SU a cui applicare l'onere è determinata al punto 1.5.4 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998; l'intervento è gratuito, nei casi previsti alla lettera g) del comma 1 dell'art.32 della LR n. 15/2013 e s.m.i. secondo quanto disposto nell'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera di Giunta regionale n. 75 del 27.01.2014.

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

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

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

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

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

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

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti secondo quanto indicato al punto 1.6.8 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998, a chiarimento di detto punto si precisa che la determinazione è effettuata in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

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

Per gli interventi da realizzare su immobili dello Stato (diversi dagli impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse pubblico) ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione dovuti sono calcolati applicando le modalità previste dal presente punto. Ai fini della individuazione della tabella da applicare si tiene conto della destinazione funzionale dell'edificio da realizzare.

### **1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

Nel caso in cui un soggetto attuatore di un intervento diretto, comportante adeguamento e/o completamento delle urbanizzazioni in ambiti del territorio urbanizzato (AC\_0, AC\_1, AP\_0, AP\_1, AP\_2, AP\_4), si impegni ad accollarsene l'onere a propria cura e spese, il Comune consentirà lo scomputo della quota parte percentuale (rif. punto 1.4 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998) dell'onere di urbanizzazione primaria U1 dovuto.

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

### **1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività; ovvero

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

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

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

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

In caso di ritardo nel pagamento del contributo o dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, art. 20 della LR 23/2004 e s.m.i., senza la possibilità di proroghe nei termini di pagamento.

## 1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

DOT = Sistema delle dotazioni territoriali;

URB = Attrezzature tecnologiche

D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

## **PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA A3 - 3° CLASSE DI COMUNI							
Edilizia residenziale (funzione abitativa)*							
			Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP e DOT_E
			€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.
NC	lf=da 0 a 1 mc/mq.	U1	31,97	31,97	38,37	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	31,97	31,97	35,17	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	31,97	31,97	31,97	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=oltre 3 mc/mq	U1	31,97	31,97	28,78	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
RE	con aumento CU	U1	25,58	25,58	25,58	25,58	25,58
		U2	36,47	36,47	36,47	36,47	36,47
RE	senza aumento CU	U1	6,39	6,39	6,39	6,39	6,39
		U2	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12
RE	convenzionata con aumento CU	U1	19,18	19,18	19,18	19,18	19,18
		U2	27,35	27,35	27,35	27,35	27,35
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

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

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

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

**ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA B3 - 3° CLASSE DI COMUNI**

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

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB	
		€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	
NC	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	31,97	31,97	31,97		31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58		45,58
NC	Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	10,53	10,53	10,53	10,53		10,53
		U2	2,22	2,22	2,22	2,22		2,22
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	31,97	31,97	31,97	31,97	31,97	31,97
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	45,58	45,58
RE	Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46
		U2	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	12,79	12,79	12,79	12,79	12,79	12,79
		U2	18,23	18,23	18,23	18,23	18,23	18,23
RE	R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29
		U2	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq. di Ai)		U1	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
		U2	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002					
		U2						

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

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

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

**ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA C3 - 3° CLASSE DI COMUNI**

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

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB
		€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.
NC	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	10,58	10,58	10,58	10,58	10,58
		U2	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29
		U2	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46
		U2	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

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

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

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

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

<b>ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA D3 - 3° CLASSE DI COMUNI</b>			
Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)*			
			Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP
			€ / mq.
NC	(1)	U1	10,58
		U2	2,22
			+D+S
RE	con aumento CU (1)	U1	8,46
		U2	1,78
			+D+S
RE	senza aumento CU (1)	U1	5,29
		U2	1,11
			+D+S
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002
		U2	

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

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

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

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

ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA E3 - 3° CLASSE DI COMUNI								
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*								
			Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB
			€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.
NC	Attività alberghiere	U1	17,64	17,64	17,64	17,64		17,64
		U2	3,70	3,70	3,70	3,70		3,70
RE	Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	14,11	14,11	14,11	14,11	14,11	14,11
		U2	2,96	2,96	2,96	2,96	2,96	2,96
RE	Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,06	7,06	7,06	7,06	7,06	7,06
		U2	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)		U1	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
		U2	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
NC	Insediamenti per residenze turistiche	U1	31,97	31,97	38,37	31,97		
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58		
RE	Insediamenti per residenze turistiche con aumento di C.U.	U1	28,78	28,78	31,53	28,78	28,78	28,78
		U2	41,03	41,03	41,03	41,03	30,73	30,73
RE	Insediamenti per residenze turistiche senza aumento di C.U.	U1	9,59	9,59	9,59	9,59	9,59	9,59
		U2	13,68	13,68	13,68	13,68	13,68	13,68
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002					
		U2						

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

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

\*La corrispondente categoria catastale è: D/2

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

---

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

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

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

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

Il costo di cui al punto 2.1.1 è maggiorato per i nuovi edifici aventi caratteristiche superiori in base a quanto previsto all'allegato A, punto 1.2 e secondo le indicazioni di cui all'allegato B, alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

#### **2.1.3 - Modalità di calcolo per i Nuovi edifici.**

Il costo dell'intervento per i nuovi edifici si ottiene con le modalità di calcolo di cui ai punti 1.1, 1.3 (oltre a quanto già indicato al precedente punto 2.1.2 del presente allegato al RUE).

#### **2.1.4 - Modalità di calcolo per gli Edifici esistenti.**

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento si calcola applicando il costo di costruzione unitario di cui al punto 2.1.1 (restando escluse le maggiorazioni) all'incidenza dei lavori determinata utilizzando la tabella di cui all'allegato C alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

#### **2.1.5 - Modalità di calcolo per gli interventi di Ampliamento.**

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 2.4.4, il costo di costruzione si calcola in base a quanto previsto all'allegato A, punto 1.5 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

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

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale è definita dall'art. 31 della L.R. 15/2013 e s.m.i. in base all'allegato A, punto 2.1 e secondo le indicazioni di cui all'allegato D alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

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

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

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

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

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

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

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato utilizzando la tabella di cui all'allegato C alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

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

Il costo determinato con la modalità di cui al punto 2.2.2 è ridotto al 50% in base a quanto previsto al punto 3.3 dell'allegato A alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

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

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

- **10%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività turistiche ed alberghiere**;
- **9%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività direzionali**
- **8%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività commerciali**.

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

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

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

La convenzione di cui all'art. 32, comma 3 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

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

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

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

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

### **2.4.1 - Unità di superficie.**

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

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

Il versamento del costo di costruzione può avvenire:

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

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

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

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

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

In caso di ritardato od omesso versamento del contributo o dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, art. 20 della LR 23/2004 e s.m.i., senza la possibilità di proroghe nei termini di pagamento.

### **2.4.4 - Esonzioni dal costo di costruzione.**

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, di cui all'art. 32 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., 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. 32, comma 3, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. (vedi successivo punto 5);
- b) per gli interventi di cui all'allegato A punto 6.4 lettera e), h), n), o) e q)
- c) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153 anche in base a quanto precisato all' allegato A punto 6.4 lettera m).

## **2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.32,comma 3, e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.).**

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

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 32, comma 3, e all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita al Paragrafo 6.

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

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ai tipi di cui all'allegato A punto 7.3 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

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

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

E' consentito il convenzionamento anche secondo quanto disposto all'allegato A punto 7.4 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

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

### **2.6.1 - Definizione**

Ai sensi dell'art.34 della L.R. n. 15/2013 e successive modificazioni, il titolo abilitativo edilizio relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale. Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza del contributo è stabilita secondo i criteri forniti dalla Regione secondo quanto previsto nella delibera di Consiglio regionale n. 3098/1990 per le opere di urbanizzazione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

### **2.6.2 - Quota D**

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

### 2.6.3 - Quota S

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

<b>ANZOLA dell'EMILIA</b>			
<b>D</b> (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) + <b>S</b> (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)			
<b>contributo D</b>			
			€/mq.
NC		D	4.41
RE	con aumento di C.U.	D	3.52
RE	senza aumento di C.U.	D	2.20
Mutamento della destinazione d'uso		D	2.85
<b>contributo S</b>			
NC		S	1.50
RE		S	0.73

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

---

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

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

---

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

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

---

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

**6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, comma 3, e 33 DELLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013 e s.m.i.**

---

Ai sensi degli artt. 32, comma 3 e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., 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. 32, comma 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i. con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate al Paragrafo 7.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI .....  
e .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- che il signor ....., in data....., ha presentato ai sensi della L.R. n.15/2013 e s.m.i.:

- istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire
- segnalazione certificata di inizio attività;

- che l'immobile oggetto del permesso di costruire /della segnalazione certificata di inizio attività è distinto nel catasto del Comune di ..... al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati ed allegati alla presente convenzione;

- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., 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. 33 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 segnalazione certificata di inizio attività e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.*

## **ART.3**

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

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

## **ART.4**

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

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

#### **1^ caso:**

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

#### **Art. 4**

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

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

#### **2^ caso:**

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

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

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

#### **Art. 4**

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

1. *Poiché il lotto è privo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:*
  - *cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;*
  - *sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ;*
  - *eseguire le opere così come sono state approvate;*
  - *allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.*
2. *I lavori di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere ultimati entro il .....*
3. *Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.*
4. *Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:*
  - *mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;*
  - *mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.*
5. *Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.*
6. *Ai soli effetti dell'utilizzo delle dotazioni territoriali, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, lo sportello unico per l'edilizia potrà attestare il regolare funzionamento delle dotazioni medesime.*
7. *In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.*

8. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di ....., 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 / in allegato alla segnalazione certificata di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
10. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
11. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

## **2.b)**

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

#### **Art. 4**

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

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

#### **Art.5**

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

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

#### **Art.6**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali**

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

#### **1° caso**

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

#### **Art.6**

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

1. Poiché il lotto è privo delle dotazioni ecologiche e ambientali richieste dal PSC o dal RUE esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:
  - cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
  - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle dotazioni ecologiche e ambientali;
  - eseguire le opere così come sono state approvate.
2. I lavori di realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali dovranno essere ultimati entro il .....
3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.
4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali con le seguenti modalità:
  - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;
  - e
  - mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori.
5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

6. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.
7. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di ....., 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 / in allegato alla segnalazione certificata di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
9. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
10. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

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

### **Art.6**

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

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

### **Art.7**

#### **Attrezzature e spazi collettivi**

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

1. Il concessionario si impegna:
  - a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo 1 dell'Allegato al RUE di ..... Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma ....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto 1.7 dell'Allegato al RUE di .....
  - a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (\*).

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

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

### **Art.8**

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

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva SC, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
  - a) Euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
    - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
    - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
    - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - b) Euro ..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;

(oppure)

Euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;

- c) Euro..... quale costo delle dotazioni territoriali, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE;
- d) Euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al.....% (\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

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

#### **Art.9**

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

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

#### **Art. 10**

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

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

#### **Art.11**

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

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

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

#### **Art.12**

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

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

### **Art.13**

#### **Durata della convenzione**

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

### **Art.14**

#### **Trascrizione della convenzione**

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

### **Art.15**

#### **Sanzioni**

1. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.-33, comma 4 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.*
2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.*
3. *Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del ....% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (\*)*

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

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

---

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 32, comma 4, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. dai soggetti che intendono realizzare o recuperare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui al Paragrafo 6 è utilizzabile con le seguenti modifiche:

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

"- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 32, comma 4, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., impegnandosi a realizzare o recuperare la propria prima abitazione e a fissare nella stessa la residenza della propria famiglia composta da:

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

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

### **Art. 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

*Atto unilaterale d'obbligo di cui all' art. 32, comma 1, lettera b), della L.R. 15/2013 e s.m.i., Il sottoscritto.....;*

*c.f.....;*

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

- *vista l'avvenuta presentazione in data.....,di:*
  - istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire*
  - segnalazione certificata di inizio attività;**ai sensi della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;*
- *considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall' art. 32, comma 1, lett. b) della medesima L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'esonero dal contributo di costruzione;*
- *richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;*

*si obbliga*

*per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di ....., a quanto di seguito specificato:*

- 1) *Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire/della segnalazione certificata di inizio attività nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;*
- 2) *Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, a realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;*
- 3) *Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al ..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto;*
- 4) *In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. n. 15/2013 e s.m.i., art. 34, comma 3).*

## **9. MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

---

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 105, comma 4 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

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

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

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

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

### **9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.**

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione del titolo abilitativo;
- b) La seconda ipotesi nella quale può ricorrersi alla monetizzazione è quella della impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto o del lotto oggetto dell'intervento, e sempre che le NTA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (c.d. dotazioni a distanza). Lo sportello unico per l'edilizia verifica la impossibilità del reperimento delle aree attestata dall'attuatore in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
  - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
  - a seguito di apposita istanza dell'interessato, preventivamente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 13 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
  - entro i termini di conclusione del procedimento di controllo in caso di segnalazione certificata di inizio attività differita di cui all'art. 15 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.

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

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

### **9.3 VALORI DI RIFERIMENTO**

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

### **9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento per la monetizzazione.

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

---

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

### **10.1 VALORI DI RIFERIMENTO**

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

### **10.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

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