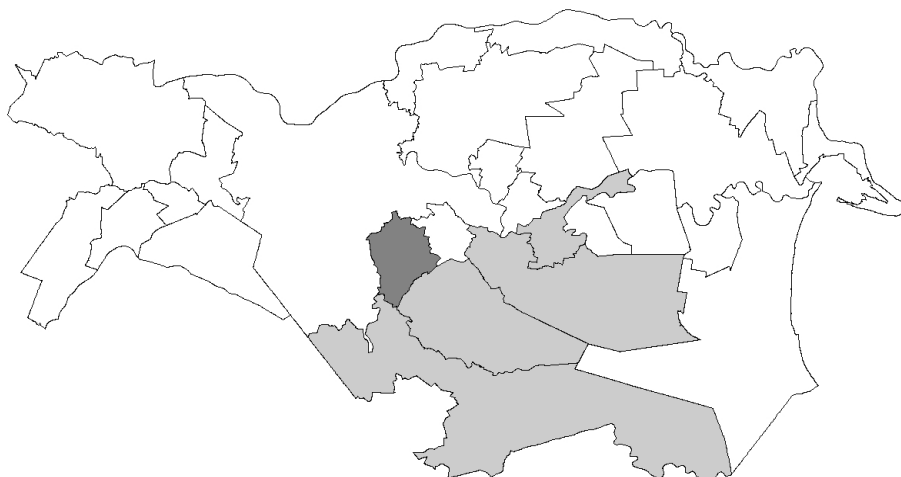


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
VOGHIERA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
L.R. 20/2000

RUE

allegato C

**CRITERI DI INDIRIZZO PER LA DETERMINAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

stesura ADOTTATA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Allegato C

Criteria di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione

Redatto dai Settori Tecnici dei Comuni di:

ARGENTA

Arch. Natascia Frasson
Arch. Leonardo Monticelli
Dott. Barbara Peretto

MIGLIARINO

Arch. Antonio Molossi
Geom. Lara Scalambra

OSTELLATO

Geom. Claudia Benini
Geom. Alessandra Piacentini

PORTOMAGGIORE

Ing. Luisa Cesari
Geom. Stefano Trevisani
Geom. Gabriella Romagnoli
Brunella Lombardi

VOGHIERA

Arch. Marco Zanoni
Geom. Massimo Nanetti

INDICE

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 29 L.R. 15/2013)	4
1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	4
1.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	4
1.2 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI.....	4
1.3 - INCIDENZA DEGLI ONERI.....	5
1.4 - SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI.....	5
1.5 - APPLICAZIONE DELL'ONERE.....	6
1.6 - VARIAZIONE DELL'ONERE	8
1.7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
1.8 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RATEIZZAZIONE	10
2 - COSTO DI COSTRUZIONE	12
2.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ART. 31 L.R. 15/2013).....	12
2.2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI	12
2.3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.....	13
2.4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.	13
2.5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.	13
2.6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	13
2.7- VARIAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	14
2.8. - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (ART. 33 L.R. 15/2013)	14
2.9 VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE	15
2.10 - TABELLE DI CALCOLO ALIQUOTE ED INCREMENTI COSTO BASE	16
2.11 - CONVENZIONI TIPO.....	16
3 - STANDARDS DI PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	17
3.1 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE:.....	17
3.2 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI MONETIZZAZIONE STANDARDS E RATEIZZAZIONE	17

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 29 L.R. 15/2013)

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

La quota del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione é determinata ai sensi dell'art. 30 L. R. 15/2013;

1.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui all'art. 30 della L. R. 15/2013, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- 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, i cimiteri e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i) i centri civici e sociale le attrezzature culturali e sanitarie, le case protette per anziani;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

1.2 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI

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

- Tabella "A": interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa).

- Tabella "B": funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o di uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali.

- Tabella "C": funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianale di tipo laboratoriali per la parte di Su oltre a 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

- Tabella "D": funzioni agricole svolte da non aventi titolo.

- Tabella "E": funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri, sono riportate nelle tabelle allegate, dando atto che il Comune di Voghiera è individuato come Comune di 7a classe.

1.3 - INCIDENZA DEGLI ONERI

Le tariffe di cui al punto 1.2 sono state approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 850 del 4 marzo 1998 e successivamente, convertite in Euro come da Comunicato del Responsabile del Servizio di Pianificazione Urbanistica della Regione Emilia Romagna pubblicato sul BURER n. n. 154 parte seconda in data 30 ottobre 2001.

Tali importi sono diversificati in relazione agli ambiti territoriali così come definiti dalla L.R. 20 del 24.03.2000, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di titolo abilitativo, al tipo di intervento edilizio, all'utilizzazione fondiaria, nonché al tipo di attività sul territorio.

1.4 - SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1- opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

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

residenza

Opere	(% di U1=€/mq.SU)
- la strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	3
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16

	100

attività produttive

Opere	(% di U1=€/mq.Su)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature	10
- gli impianti di depurazione	10
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	4

	100

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

per ogni attività

Opere	(% di U2=€/mq.Su)
- gli asili nido e le scuole materne	10
- le scuole dell'obbligo	38
- le chiese, i cimiteri e gli altri edifici per servizi religiosi	7
- i centri civici e sociale le attrezzature culturali e sanitarie, case protette per anziani	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	7

	100

1.5 . APPLICAZIONE DELL'ONERE

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

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

L'unità di superficie (Su) è il mq utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10.05.1977, 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, di balconi".

1.5.2 – Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte dai 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 ed 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 ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionale all'esercizio dell'impresa.

1.5.3 - Insediamenti per le attività turistiche, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.

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.

In riferimento agli impianti sportivi, quando la superficie dell'attività sportiva effettivamente svolta è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, la superficie Ai viene ridotta del 50% a condizione che l'attività sia gestita da associazioni affiliate alle Federazioni sportive ufficiali o da Enti di promozione sportiva oppure che venga stipulata regolare convenzione con il Comune che disciplini il parziale uso pubblico della struttura.

La superficie delle strutture adibite a rimessaggio e/o deposito di attrezzature per il tempo libero vanno ridotte del 50%.

1.5.4 - Esonero dell'onere di urbanizzazione

L'onere di urbanizzazione non è dovuto per:

- a) le opere di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013;
- b) gli interventi anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art.1 del D. Lgs. n. 99 del 29.03.2004 ancorché in quiescenza (può usufruire dell'esonero anche l'alloggio, dell'eventuale familiare coadiuvante dell'Imprenditore Agricolo Professionale a norma di quanto indicato all'art. III.33 comma 3 ultimo periodo della Normativa Tecnica di Attuazione del RUE). L'avente titolo (I.A.P.), si dovrà impegnare con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi "Allegato G" alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999); qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. Ai fini del titolo abilitativo gratuito relativo ad opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, l'avente titolo è tenuto a dimostrare il possesso dei requisiti di cui al capo I D.Lgs 29.3.2004 n. 99.
- c) gli interventi di cui alle lettere a) e c) dell'art. 13 comma 1 della L.R. 15/2013;
- d) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;

- f) gli interventi di ristrutturazione parziale o totale di edifici unifamiliari e gli interventi di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari, in conformità dell'art. 32 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013;
- g) frazionamenti di unità immobiliari di cui all'art. 32 comma 1 lettera g) della L.R. 15/2013 e del relativo atto di indirizzo approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 75 del 27/01/2014
- h) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
- j) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- k) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che non comportino aumento del carico urbanistico;
- l) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- m) le varianti ai permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività onerose che non comportino aumenti di carico urbanistico e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie;
- n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- o) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- p) le opere di demolizione o demolizione parziale;
- q) le opere di edilizia funeraria;
- r) gli interventi di unione di unità immobiliari con la stessa destinazione d'uso (es. fusione di n. 2 alloggi per la creazione di n. 1 abitazione), mediante minime opere edilizie (es. apertura di una porta) o qualora manchino i presupposti per l'applicazione degli oneri;
- s) la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, anche se non in esercizio, in sala con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile; il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di volumetria o di superficie utilizzabile, non costituendo mutamento di destinazione d'uso; le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dal D.L. 14.01.1994 n. 26 convertito in legge dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153;
- t) installazione e modifiche delle reti e impianti tecnologici quali elettrodotti, gasdotti, depuratori, impianti fissi di emittenza radio-televisiva, impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile, impianti a rete nel sottosuolo, canali di bonifica, condutture per prodotti chimici (reti tecnologiche di cui al titolo II. III RUE artt. da 18 a 25);

1.5.5 – Criteri generali

Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti per le sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è calcolata secondo quanto previsto ai punti 1.5.1 e 1.5.2 e 1.5.3. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità (fatti salvi i casi di cui all'art. 32 comma 1 lettera g) della L.R. 15/2013 e del relativo atto di indirizzo approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 75 del 27/01/2014), la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori, nel caso in cui vengano effettuati lavori anche nell'unità immobiliare di maggior superficie, sulla superficie interessata verrà applicata la tariffa del R.E. senza C.U. Resta inteso che, nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in più unità aventi la medesima superficie, rimane esente una sola unità immobiliare.

Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Consiglio Comunale.

1.6 . VARIAZIONE DELL'ONERE

1.6.1 - Tutte le variazioni di cui al presente punto 1.6 sono deliberate dal Consiglio Comunale in sede di determinazione degli oneri in attuazione delle allegate tabelle e delle indicazioni procedurali.

1.6.2 - Per gli interventi da realizzare nelle zone o in relazione agli immobili di seguito indicati, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti sulla quota base valida per il capoluogo, come segue:

- al 50% per tutti gli interventi relativi ad immobili ubicati nella frazione di Montesanto.
- al 50% per gli interventi relativi ad edifici di carattere monumentale o di interesse storico-artistico.

Le riduzioni indicate non si applicano nel caso di sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio.

1.6.3 - Per le costruzioni di edilizia di qualità, sotto l'aspetto ecologico, o bioclimatico, o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti che raggiungano i livelli di prestazione indicati nel requisito cogente R.C. 6.1. dell'allegato A del RUE, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%. Tale condizione deve essere documentata con la documentazione indicata per le "modalità di verifica" del detto R.C.6.1.

1.6.4 - Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A7", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B7".

1.6.5 - Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C7"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50%.

1.6.6 - Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

1.6.7 - Per gli interventi all'interno di P.E.E.P. e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

1.6.8 - Abrogato

1.6.9 - Per gli interventi relativi a tutte le attività artigianali gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del: 50% quando l'intervento consiste in un nuovo insediamento o ampliamento di attività esistente; 50% quando l'intervento consiste in una ristrutturazione. Per usufruire di detta riduzione, l'avente titolo dovrà allegare alla domanda un certificato di iscrizione all'albo delle imprese artigiane presso la C.C.I.A.A..

1.6.10 - Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico a energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, previsto al R.C. 7.3 dell'allegato A del RUE, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%.

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

1.6.12 - E' applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono il livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14.06.1989 n. 236 secondo le seguenti modalità:

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

Tali previsioni debbono essere chiaramente esplicitate nella relazione e negli elaborati grafici previsti dalla L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

1.6.13 - Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

1.6.14 - La superficie per la realizzazione di sale cinematografiche non concorre alla determinazione della Su in base alla quale sono calcolati gli oneri di urbanizzazione (art. 20 D.L. 26/1994 convertito in legge con L. 01.03.1994 n. 153).

1.6.15 - Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

1.6.16 - Nei casi di mutamento della destinazione d'uso che determini un aumento di carico urbanistico, lo stesso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta un versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

1.6.17 - Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purchè sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore (art. 32 comma 4 della L.R. 15/2013).

1.6.18 – Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui al D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i. , il Comune, sentita la Commissione di cui alla suddetto decreto, applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

1.6.19 - Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

1.7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.7.1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dagli aventi titolo secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

1.7.2 - Nel caso in cui il Comune provveda direttamente, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

1.7.3 - Nel caso in cui l'avente titolo realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al titolare stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

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

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

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dall'avente titolo, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consigliare, per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della L.R. 15/2013, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica; nelle aree P.E.E.P. e P.I.P. l'onere, essendo ricompreso nei prezzi di cessione dei lotti, non è dovuto;

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, l'avente titolo può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del presente punto 1.7.1. Qualora l'importo delle opere realizzate dall'avente titolo superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il comune applicherà uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere delle urbanizzazioni primarie previa presentazione del progetto esecutivo, della garanzia fidejussoria e del collaudo delle opere.

b) per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dall'avente titolo finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto

attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;

- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, ad esclusione delle zone P.E.E.P.
- è dovuto nella misura stabilita dal comune con deliberazione consigliare per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della L.R. 15/2013, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ;

1.8 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RATEIZZAZIONE .

1.8.1 – Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere versato in un'unica soluzione, prima del ritiro del permesso di costruire o prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività; lo stesso può essere rateizzato, su richiesta dell'avente titolo e corrisposto in 3 rate:

- 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 30% entro un anno dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 20% entro il termine dei lavori e comunque entro 3 anni dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Tale modalità di rateizzazione è applicabile anche in relazione all'oblazione dovuta nei casi di sanatoria di opere abusive.

1.8.2 - A garanzia del pagamento della seconda e della terza rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il titolare dovrà presentare fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

1.8.3 - In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 21-10-2004 n. 23.

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

1.9 - AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ogni cinque anni la regione, sulla base dell'indice revisionale previsto dal D.M. 22.06.1968 per le opere edilizie aggiorna le allegate tabelle parametriche.

I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della delibera del Consiglio Regionale. In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15%, verranno applicati regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento; ovvero: sarà applicato l'aumento nella misura del 50% di quello determinato per le istanze presentate entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori, e l'ulteriore 50% sarà applicato alle istanze presentate dopo i successivi 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori.

1.10 – ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

Con cadenza annuale il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi, le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata del POC.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

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

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi 20 anni dall'erogazione del contributo. Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n° 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

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

1.11 - RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI -

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione, e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere presentata con le stesse specifiche.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento, occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione .

1.12 – DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE AI FINI DELL'AGEVOLAZIONE DELL'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

1.13 – NORME GENERALI

Abbreviazioni e significati delle 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; mutamento della destinazione d'uso degli immobili con o senza trasformazioni fisiche che necessitano di un aumento delle dotazioni territoriali; aumento del numero delle unità immobiliari;
- Ambiti territoriali: corrispondono agli ambiti di cui al capo A-III e A-IV della L.R. 24 marzo 2000 n. 20.

2 - COSTO DI COSTRUZIONE

La quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione é determinata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 15/2013.

2.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ART. 31 L.R. 15/2013)

2.1.1 - Il costo di costruzione al mq. di superficie complessiva, per i nuovi edifici, è stato determinato dalla Regione con delibera di Consiglio Regionale 29 marzo 1999 n. 1108 in L. 900.000 mq. ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo e dall'art. 31 della L.R. 15/2013; a tale costo base è attribuito un coefficiente correttivo di 0,8 (vedi delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999); il suddetto costo di costruzione è stato adeguato e sarà da adeguare annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente;

2.1.2 - Il costo di cui al punto 2.1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'Allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999".

2.1.3 - Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato, per la superficie complessiva di cui al successivo punto 2.6.1 lettera a) (Vedi "Allegato B" alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999).

Nel caso in cui il costo di costruzione ricavato con le modalità di calcolo suindicate risulti più elevato rispetto all'effettivo costo di costruzione della struttura, su specifica richiesta motivata dell'interessato o del tecnico incaricato, potrà essere presentato il computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo.

2.1.4 - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento complessivo cui applicare l'aliquota (determinata ai sensi dell'Allegato D alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999) in base alle tipologie edilizie è quello definito dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo.

2.1.5 - Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per le autorimesse e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 2.7.1, il costo di costruzione di cui al punto 2.1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 2.1.2 sopracitato, moltiplicato per il coefficiente riduttivo, si applica alla superficie complessiva dell'ampliamento.

2.2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI

2.2.1 - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 31 L.R. 15/2013, 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 all'Allegato D alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999.

2.2.2 - Ai fini della determinazione delle aliquote dovute, come previsto dall'Allegato D alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999, si definisce ambito urbano la porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, posta all'interno dei centri abitati, ovvero l'area ricompresa dal "perimetro continuo del territorio urbanizzato" nel PSC vigente, all'interno del quale siano individuati gli immobili costituenti o destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, mentre le rimanenti zone vengono considerate ambito extraurbano.

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

2.3.1 - Per le nuove costruzioni od impianti si determina il costo di costruzione al mq di superficie complessiva con riferimento al costo di cui al punto 2.1.1 modificato con i seguenti coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nel seguente prospetto:

- 1) attività turistica, alberghiera : 1,10
- 2) attività direzionale, studi professionali, attività di servizio: 0,90
- 3) attività commerciali all'ingrosso, al minuto, culturali, ricreativa, sanitarie, impianti sportivi e pubblici esercizi: 0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 2.6.1.b).

Nel caso in cui il costo di costruzione ricavato con le modalità di calcolo suindicate risulti più elevato rispetto all'effettivo costo di costruzione della struttura, su specifica richiesta motivata dell'interessato o del tecnico incaricato, potrà essere presentato il computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo.

2.3.2 - Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento complessivo cui applicare l'aliquota è quello definito dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo;

2.3.3 - Il costo complessivo dell'intervento, per gli edifici esistenti determinato con la modalità di cui al punto 2.3.2 a cui applicare l'aliquota relativa, è ridotto del 50%.

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

2.4.1 - La percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con riferimento ai raggruppamenti di cui al precedente punto 2.3.1., nel seguente modo:

- 1) attività turistica, alberghiera : (5 %)
- 2) attività direzionale, studi professionali, attività di servizio: (5 %),
- 3) attività commerciali all'ingrosso, al minuto, culturali, ricreative, sanitarie, impianti sportivi e pubblici esercizi: (5 %)

2.5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

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

La convenzione di cui agli artt. 32 e 33 della Legge Regionale 15/2013 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale di alloggi aventi le caratteristiche di cui al seguente punto 2.8.3.

Varianti che comportino modifiche alla superficie delle unità immobiliari, fermo restando il loro numero, il rispetto delle caratteristiche del punto 2.8.3 ed entro i limiti minimi e massimi prescritti, non comportano modifiche dell'atto precedentemente sottoscritto.

2.5.2 - Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 32, comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

2.6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

2.6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per i titoli abilitativi sono riportate in calce alla tabella dell'Allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell' dell'Allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999, ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77, come di seguito riportate

a) **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

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

Su = Superficie utile abitabile come definita all'art. 1.6 del RUE (Si rimanda al punto 18 allegato A) DAL RER n. 279 del 02/04/2010).

Snr = Superficie non residenziale, pari alla Superficie accessoria (Sac) come definita all'art. 1.6 del RUE (Si rimanda al punto 19 allegato A) DAL RER n. 279 del 02/04/2010).

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

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

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sac = Superficie accessoria, come definita all'art. 1.6 del RUE (Si rimanda al punto 19 allegato A) DAL RER n. 279 del 02/04/2010).

2.7- VARIAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

2.7.1 - Oltre ai casi previsti al precedente punto 1.5.3, il contributo relativo al costo di costruzione non é dovuto:

- a) ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 15/2013, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 33 della L.R. 15/2013 (vedi successivo punto 2.8);
- b) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 34 comma 1 della L.R. 15/2013);
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- d) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata);
- e) 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;
- f) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato (art. 32 comma 5 L.R. 15/2013).
- g) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 L. 94/1982.

2.7.2 – Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore (art. 32 comma 4 della L.R. 15/2013).

2.8. - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (ART. 33 L.R. 15/2013)

2.8.1 - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013, la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni è definita all'Allegato E alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999.

2.8.2 - Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune di cui all'Allegato F alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 25/03/1999 così come recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 28/11/2000.

2.8.3 - Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati devono essere rispondenti ad uno dei 3 seguenti tipi:

- 1) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;
- 2) interventi residenziali con le seguenti caratteristiche:
 - a) la superficie utile (Su) di ogni alloggio, calcolata come previsto al precedente punto 2.6.1 non potrà essere inferiore a mq. 45 e superiore a mq. 95;
 - b) la superficie accessoria Snr di ogni alloggio, calcolata come previsto al precedente punto 2.6.1 non potrà essere superiore al 50% della Su ;
 - c) ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno una autorimessa pertinenziale coperta di almeno 18 mq. la cui superficie sarà ricompresa entro la Snr ammissibile;
- 3) interventi residenziali su edifici con certificazione energetica (o prestazione energetica), di classe A, A+ e B:
 - a) la superficie utile (Su) di ogni alloggio, calcolata come previsto al precedente punto 2.6.1 non potrà essere superiore a mq. 120
 - b) la superficie accessoria Snr di ogni alloggio, calcolata come previsto al precedente punto 2.6.1 non potrà essere superiore al 50% della Su.
 - c) ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno una autorimessa pertinenziale coperta di almeno 18 mq. la cui superficie sarà ricompresa entro la Snr ammissibile;

Le tipologie edilizie convenzionabili sono:

- edifici e/o palazzine, edifici a schiera, di nuova costruzione, comprendenti 2 o più alloggi;
- edifici esistenti da recuperare e/o rifunzionalizzare;
- nelle zone PEEP edifici di nuova costruzione, anche monofamigliari;

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.

2.8.4 - E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi previsti dell'atto abilitativo.

2.8.5 - Lo schema di convenzione è aggiornato dal comune quando sia necessario o richiesto da leggi nazionali o atti amministrativi regionali.

2.8.6 – Ulteriori condizioni:

- la richiesta di convenzione deve avvenire contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività. Non sono ammesse richieste di convenzionamento successivamente a tali momenti;
- qualora nel corso dell'intervento venga commesso un abuso edilizio, la convenzione decade automaticamente;
- nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria non sarà concessa la possibilità di convenzionarsi.

2.9 VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

2.9.1 - Il contributo relativo al costo di costruzione é determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo e può essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del permesso di costruire o prima della presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività; lo stesso può essere rateizzato, su richiesta dell'avente titolo e corrisposto in 3 rate:

- 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 30% entro un anno dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

- 20% entro il termine dei lavori e comunque entro 3 anni dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Tale modalità di rateizzazione è applicabile anche in relazione all'oblazione dovuta nei casi di sanatoria di opere abusive.

2.9.2 - A garanzia del pagamento della seconda e della terza rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, il titolare dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

2.9.3 - In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 21-10-2004 n. 23.

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

2.10 - TABELLE DI CALCOLO ALIQUOTE ED INCREMENTI COSTO BASE

Per il calcolo delle aliquote e del contributo di costruzione e degli incrementi del costo base si fa riferimento alle seguenti tabelle contenute nella Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999 così come recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999, quali:

- Allegato B (Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale – Nuovi edifici).
- Allegato D (Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione).

2.11 - CONVENZIONI TIPO

Per gli schemi tipo di convenzioni richiamati nel presente testo si fa riferimento a quelli allegati alla Delibera di Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, ed alle deliberazioni del consiglio Comunale n. 81 del 20/12/1999 e n. 76 del 28/11/2000, con le opportune integrazioni, ed aggiornamenti normativi, denominati come:

- Allegato E (Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia Abitativa Convenzionata di cui alla Legge 28/01/1977. N. 10 artt. 7 e 8).
- Allegato E/1 (per le convenzioni da stipulare ai sensi dell'art. 9 della L. 91/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione la convenzione tipo da utilizzare è quella di cui all'allegato E con le avvertenze indicate nell'allegato E/1).
- Allegato E/2 (per le convenzioni da stipulare ai sensi della legge n. 549 del 28/12/1995, della legge n. 662 del 23/12/1996 e della legge 448 del 23/12/1998, la convenzione tipo da utilizzare è quella di cui all'allegato E con le avvertenze indicate nell'allegato E/1).
- Allegato F (Schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo – L. 10/1977 e s.m., art. 7, 4° comma).
- Allegato G (Schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi in zona agricola - L. 10/1977 e s.m., art. 9, 1° comma, lettera a); L.R. 47/78, art. 40, 11° comma).

3 - STANDARDS DI PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

La regolamentazione degli standards di parcheggio pubblico e verde pubblico negli interventi edilizi diretti è disciplinata dall'art. II.8 del R.U.E. vigente.

3.1 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE:

- Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti con apposita delibera comunale.
- Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere darebbe luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (V) inferiore a 300 mq., il Responsabile S.U.A. accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
- Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il Responsabile del S.U.A. può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni e previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
- Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
- Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
- Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici.

3.2 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI MONETIZZAZIONE STANDARDS E RATEIZZAZIONE .

Il versamento della quota di monetizzazione degli standards può essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del permesso di costruire o prima della presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività; lo stesso può essere rateizzato, su richiesta dell'avente titolo e corrisposto in 3 rate:

- 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 30% entro un anno dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 20% entro il termine dei lavori e comunque entro 3 anni dalla data del permesso di costruire o dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

A garanzia del pagamento della seconda e della terza rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il titolare dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione per il mancato pagamento entro i termini previsti.