

La Giunta propone al Consiglio il seguente partito di deliberazione:

IL CONSIGLIO

Visti gli artt. 3, 6 e segg. L.10/77, come successivamente modificati;

Viste le precedenti Deliberazioni in materia

Vista la propria deliberazione n°45/98 del 30.06.1998 P.G. n.13311/98 - "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per gli oneri di urbanizzazione di cui agli 'art.5-10 della Legge 28.1.1977 n°10"

Viste le deliberazioni del Consiglio Regionale del 29.3.1999 n°1108 e del 20.4.1999 n°522 - "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici" - ai fini del contributo di concessione, con le quali è stato stabilito il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in £ 900.000 per mq. di superficie complessiva, consentendo ai Comuni di applicare su tale somma un coefficiente correttivo tra un minimo di 0,8 ed un massimo di 1,2 ed è stata ridefinita l'intera normativa per il contributo di concessione relativa al costo di costruzione;

Vista la propria deliberazione O.d.G. n°91/99 del 22.12.1999 P.G. n.32920/99 - "Recepimento Deliberazione del Consiglio Regionale 29.3.1999 n°1108: Determinazione del Costo di Costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di Concessione di cui all'art.6 della Legge 28.1.1977 n°10"

Ritenuto di dover provvedere a recepire le direttive contenute nelle citate deliberazioni regionali;

Valutata l'opportunità di:

- recepire per il l'anno 2001 lo stesso importo già determinato per l'anno 2000 pari a L. 962.483;
- stabilire quindi a seguito dell'applicazione del coefficiente 1.0425, determinato sulla base degli incrementi istat giu99/giu00 e giu00/giu/01 pari ad un aumento del 4.25 %, il costo base per i nuovi edifici residenziali in £ 1.003.389 (euro) per mq. di superficie complessiva;
- stabilire, per gli interventi sui fabbricati esistenti (fine lavori) al 13/12/1999, relativi alle destinazioni d'uso turistico ricettive, direzionali-terziarie, commerciali, la riduzione del suddetto importo del 50%;
- semplificare i parametri della direttiva regionale laddove stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione in relazione alle caratteristiche degli edifici superiori a quelle dell'edilizia agevolata, così come indicate all'allegato B della deliberazione regionale, ritenendo già adeguati alla situazione immobiliare bolognese i parametri sopra citati, che tengono conto di tutte le caratteristiche costruttive, ivi comprese le classi di superfici;
- semplificare la determinazione del costo di costruzione per le singole fattispecie, semplificando casistiche e modalità di calcolo, superando per gli usi diversi dal residenziale (terziario, turistico, alberghiero e commerciale) la necessità di presentare il computo metrico estimativo dell'opera su cui calcolare la quota del contributo con conseguenti inevitabili difficoltà di controllo e relativi contenziosi, prevedendo l'applicazione del valore percentuale pari al 7% del costo base per i nuovi edifici residenziali;

- stabilire di conseguenza le modalità di determinazione del costo di costruzione sugli interventi edilizi come indicato nella tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (allegato [B](#)), ivi compresa la tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti" (allegato [D](#));
- provvedere ad esprimere la Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" oltre che in lire anche in euro, in applicazione dell'art.4 D.Lgs. 213/98, nonché di provvedere a tale conversione anche per le tabelle già vigenti relative agli oneri di urbanizzazione;
- aggiornare la tabella riepilogativa degli oneri alla comunicazione del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica in forza della Deliberazione del Consiglio Regionale del 4/3/1998 n°850;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio interessato;

Sentito altresì il parere del Segretario Generale reggente;

Su proposta del 1°Settore.....

DELIBERA

- di abrogare tutte le deliberazioni approvate antecedentemente alla presente, e contestualmente di approvare le indicazioni procedurali di cui all'allegato [A](#), e la cartella per il calcolo del contributo di Concessione di cui all'allegato [C](#);
- di approvare le tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali e non residenziali" e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti" riportate all'allegato [D](#) e [B](#), facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di aggiornare il valore degli oneri come indicato nella tabella riepilogativa degli oneri allegata alla comunicazione del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica in forza della Deliberazione del Consiglio Regionale del 4/3/1998 n°850;

La Dirigente di Settore

ALLEGATO A

Classificazione

1. Il Comune di Castel Maggiore è stato individuato come Comune di 1° classe dalla deliberazione regionale n.2792 del 21.4.1980, per le competenze di cui alla legge n. 10/77.

Gratuità degli interventi

1. Sono gratuiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria - art. 3 del Regolamento Edilizio.

Manutenzione straordinaria - art. 4 del Regolamento Edilizio, in particolare sono gratuiti, non integrando un recupero di superficie, gli interventi che prevedono il collegamento funzionale interno all'unità immobiliare con superficie accessoria che non variano l'utilizzo reale dei vani (collegamento interno verticale con soffitte, cantine e altri locali accessori).

Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico - funzionale - [art. 5](#) del Regolamento Edilizio, e comunque limitatamente a:

- Opere su immobili a destinazione residenziale con esclusione del ripristino tipologico;
- Opere che prevedono diminuzione del numero delle unità immobiliari.
- Interventi che non prevedano aumenti di superficie utile e/o cambi d'uso con opere.

Interventi di cui al secondo comma art.7 L.94/82:

- a) Opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 L.122/89;
- b) Deposito di materiali a cielo aperto;
- c) Demolizioni e opere di demolizione - art. 10 del Regolamento Edilizio, scavi, reinterri - [art. 12](#) del Regolamento Edilizio;

Interventi relativi ai centri produttivi e infrastrutturali e l'artigianato di servizio, non è dovuta la quota di contributo afferente il costo di costruzione.

Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche, pur anche costituenti Su, da realizzarsi su fabbricati esistenti al 13/12/1999 (fine lavori) privi dei requisiti richiesti dalla Normativa vigente in materia.

Inoltre la quota di contributo non è dovuta per gli interventi di cui all'art. 9 della legge n. 10/77 lettere a), b), c), d), e), f), g), nonché per quelli previsti dal II comma del suddetto art. 9 e nel caso in cui il concessionario si convenzioni, ai sensi dell'art. 7 e dell'art. 9, lettera b), della stessa legge n. 10/77.

Ed in particolare:

lettera a)

Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge n. 10/77, realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 della legge n. 153/75), per le quali il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune impegno con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto lettere a) e b) e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi allegato G);

lettera b)

interventi di [restauro](#) e ristrutturazione quando il concessionario si impegni con convenzione o atto unilaterale d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione a prezzi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

lettera d)

Interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici unifamiliari, così come individuati dalla deliberazione del Consiglio Regionale n° 849 del 4.3.1998 al punto 5, esistenti al 13/12/1999 (fine lavori) in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente (primo comma, lettera d) art.9 L. 10/77 e s.m.)

lettera e)

manufatti e volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;

lettera f)

Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Nota alla lettera f)

Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica maggioritaria o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui all'art. 22 comma 3 L.142/90 e successive modifiche. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;

lettera g)

opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di P.R.G.

Interventi per manufatti temporanei e stagionali, e comunque per interventi edilizi minori (Insegne, pergolati, tende, etc)

Interventi di trasformazione e ripristino di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n° 153;

Opere di edilizia funeraria

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 della L. 10/77, art. 7 (vedi allegato....);

per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello Stato);

per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, art. 7);

per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982;

per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L. 10/1991, art.1, comma 3 ed art. 26, comma 1);

per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/1998 n° 38, a parità di superficie utile e di volume.

COSTO DI COSTRUZIONE

2. Determinazione della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione ai sensi degli artt. 6 e 10 della legge n. 10/77.

1. La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della [classificazione dell'intervento](#) che fa riferimento alla globalità dello stesso. Gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi vengono, quindi, da questi assorbiti.
2. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle indicate come Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" ([allegato D](#)), "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'Edilizia Residenziale (Nuovi Edifici)" ([allegato B](#)) e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti" ([allegato B](#)).

2.1. Superfici di riferimento e aliquote.

1. Per determinare il costo di costruzione ed in particolare la quota afferente al contributo di concessione, si deve distinguere fra:
 - 2.2. [Interventi relativi a nuovi edifici](#)
 - 2.3. [Interventi su edifici esistenti](#).

2.2. Interventi relativi a nuovi edifici

2.2.1. Edifici residenziali

1. Il costo di costruzione di cui all'art. 3 della legge n. 10/77, per i nuovi edifici è determinato in £ 1.003.389 (pari a euro 518,21) per mq di superficie complessiva, articolato così come da tabella "Determinazione delle quote di costo di costruzione" ([allegato D](#));
2. Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (attualmente L.408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) e ritenute rilevanti per la classificazione come edificio di pregio sono le seguenti:
 - abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati; ed esattamente unità immobiliari realizzate all'interno di costruzioni superiori a 2000 mc su lotti edificati con indice inferiore a 0.025 mc/mq.
 - abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq;

- Altezza libera netta del piano superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.

- fabbricati vincolati ai sensi della D.L.ivo 490/99
--

- le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine);

3. Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n.801/77, la superficie complessiva alla quale, ai fini del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile ([Su](#)) come di seguito riportato e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori ([Snr](#)), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ([Sc](#) = Su + 60% Snr).

4. Sono comprese nella Snr ed escluse dalla Su:
 - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, scale;
 - b) autorimesse singole e collettive a servizio della residenza;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge, balconi, terrazze e lastrici solari se praticabili e collegati alle singole unità immobiliari.
5. Per superficie utile abitabile (Su) 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 aperte e di balconi.
6. Tale superficie dovrà essere indicata vano per vano e complessivamente riassunta in una tabella inserita nella relazione tecnica di progetto allegata alla domanda di concessione.
7. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 180 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

2.2.2. Edifici non residenziali

1. Il costo di costruzione relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" ([allegato D](#)) nella quale per tutte le destinazioni il costo è fissato nel 7% del costo base ed è poi determinato dai coefficienti diversificati a seconda delle destinazioni.

2.3. Interventi su edifici esistenti (residenziali e non residenziali)

1. Il costo di costruzione di cui all'art. 3 della legge n. 10/77, per i gli interventi sugli edifici esistenti non residenziali è ridotto del 50%.
2. La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuato in base alla [Tabella D](#) "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".
3. Il costo di costruzione da versare per interventi di demolizione e fedele ricostruzione, classificati da un punto di vista di categoria d'intervento come Ristrutturazione Edilizia lett. d) art.31 L.457/78, o per interventi di ripristino tipologico di ruderi o simili, è quello riferito agli interventi di Nuova Costruzione.

N.B.

Si intende demolizione e fedele ricostruzione, ai fini della classificazione interventi per l'applicazione degli oneri, un intervento che dia luogo alla demolizione e ricostruzione in misura superiore al 50 % della superficie delle murature perimetrali esterne portanti, misurate vuoto per pieno, fronti.

2.4. Versamento delle quote di contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

1. L'importo relativo al costo di costruzione deve essere corrisposto al ritiro della concessione edilizia.
2. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione, da parte del titolare della stessa, di opportune garanzie secondo le modalità prescritte dall'art. 13 della legge 3.1.1978, n.1, per il pagamento dell'importo già determinato e non ancora versato.
3. Il titolare della concessione può richiedere la rateizzazione, solo nel caso di importi complessivi superiori a £ 15.000.000 (euro 7746,85), in non più di due rate senza interessi da versare per il 50% alla data di

- inizio lavori e per la restante parte alla data di ultimazione delle opere e comunque entro il triennio di efficacia della concessione.
4. Le garanzie fidejussorie, di cui al precedente II comma, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 47/85, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.
 5. Tale fidejussione dovrà essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avverrà mediante comunicazione scritta del Comune.
 6. Le varianti in corso d'opera, sia sostanziali sia non (art. 15 L.47/85), non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per le singole concessioni.
Per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera sostanziali si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

3. Determinazione della quota di contributo di concessione afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge n. 10/77.

1. Il contributo che deve essere corrisposto a seguito del rilascio della concessione ai sensi della legge n. 10/77, ha una parte commisurata al costo di costruzione (v. punto 2.) ed una commisurata alle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
2. In generale si possono definire opere di urbanizzazione quelle che servono a dotare una zona di servizi tecnologici e sociali e delle strutture necessarie.

3.1. Opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della legge n. 10/77, le opere di urbanizzazione primaria definite come segue:
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio , ivi comprese le piste pedo - ciclabili in rete;
 - 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.

3.2. Opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della legge n. 10/77, le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:
 - a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici.

3.3. Incidenza degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - funzione abitativa - [Tabella "A"](#);
 - funzioni terziarie - [Tabella "B"](#);
 - funzioni produttive - [Tabella "C"](#);
 - funzioni agricole - [Tabella "D"](#);
 - funzioni alberghiere - [Tabella "E"](#).
2. Le tariffe sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche, alle [destinazioni d'uso](#) degli immobili oggetto delle concessioni, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio. Vista la densità edilizia media delle zone di espansione residenziale si applica per l'intero territorio del Comune per la "voce" nuova costruzione di edilizia residenziale un unico valore quale risulta dalle tabelle allegate alla presente deliberazione.

3.4. Superficie di riferimento

1. L'unità di misura degli oneri è la Su (Superficie utile) così come di seguito definita:

A) FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE E TEMPORANEA, FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ARTIGIANALI DI SERVIZIO, ESERCIZI PUBBLICI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE A CARATTERE LABORATORIALE, FUNZIONI DI SERVIZIO (CULTURALI, RICREATIVE, SANITARIE, ECC.), STUDI PROFESSIONALI (TABELLE [A](#), [B](#), [D](#), [E](#)).

L'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10.5.1977, n.801.

È pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M. n.801/77).

B) FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO, FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO NON LABORATORIALI, INSEDIAMENTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE (TABELLA [C](#)).

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 delle Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di 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 funzionali all'esercizio dell'impresa.

C) INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE TEMPORANEE, PER GLI ESERCIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO ALL'APERTO E PER GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO (TABELLA [B](#)).

L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area complessiva dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione e di delimitazione.

3.5. Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità della concessione edilizia può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tale realizzazione dovrà essere concessionata contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.
2. Dovranno essere concordate con i Settori comunali competenti dimensioni e caratteristiche delle opere stesse in considerazione del fatto che deve essere garantita la rispondenza agli interessi generali e la compatibilità con le opere di urbanizzazione di realizzazione pubblica.
3. Si precisa che dal suddetto contributo di concessione dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate di cui al successivo punto 3.5.1.; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.
4. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della concessione e garanzia fidejussoria di importo pari al 120% del valore delle opere.
5. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse di cui all'art. 46 della L.R. n. 47/78 - così come sostituito dall'art. 39 della L.R. n. 23/80 e integrato dall'art. 18 della L.R. n. 6/95 - dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, saranno decurtate le quote afferenti le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e "verde attrezzato".

3.5.1 Oneri di urbanizzazione primaria

1. Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese del concessionario in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
2. Le tabelle riportano pertanto anche l'importo di U1 depurato di tali spese.
3. Tali opere, riferite agli oneri per il sistema di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della forza motrice, del telefono, sono pari al 31% per la residenza e al 27% per le destinazioni diverse dalla residenza (quote percentuali riferite alla incidenza delle opere di urbanizzazione, riferite alla distribuzione dei servizi, come individuate dalla Del. Reg. 4/3/1998 n°849).
4. La scomposizione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è la seguente (% di U1 = £/mq Su):

	Residenza	Destinazione diversa da residenza
- le strade e le piste pedo - ciclabili in rete	22%	30%
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10%	12%
- le fognature	8%	10%
- gli impianti di depurazione	3%	10%
- la pubblica illuminazione	10%	7%
- il verde attrezzato	16%	4%

69%	73%
-----	-----

5. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie e previste in sede di Piano Particolareggiato.
6. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
7. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.
8. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione.

3.5.2. Oneri di urbanizzazione secondaria

1. La scomposizione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è la seguente per ogni destinazione:

- asili nido e scuole materne	10%
- scuola d'obbligo	38%
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi	7%
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%
- spazi pubblici a parco e per lo sport	25%
- parcheggi pubblici	7%
	100%

2. L'onere di U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle di cui alla presente deliberazione sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia diretto.
3. In caso di intervento urbanistico preventivo, o in caso di accordo oggetto di convenzione, è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

3.6. Versamento della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione.

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria debbono essere corrisposti al ritiro della concessione edilizia.
2. *Il titolare della concessione può richiedere la rateizzazione, solo per importi complessivi superiori a £ 15.000.000 (euro 7746,85), in non più di due rate senza interessi da versarsi il 50% al ritiro della concessione e il restante 50% entro un anno dal ritiro medesimo e comunque alla data di fine lavori.*
3. I concessionari sono tenuti, qualora intendano effettuare il pagamento rateale, a presentare al Comune prima del ritiro della concessione opportuna garanzia secondo le modalità prescritte dall'art. 13 della legge 3.1.1978, n.1 di importo pari al 120% rispetto alla quota residua, di cui il 100% è la quota degli oneri di urbanizzazione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi dell'art. 3 della legge n.47/85, per i ritardi nell'adempimento dell'obbligazione e ad eseguire il pagamento della prima rata all'atto del ritiro della concessione.
4. Tale fidejussione dovrà essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avverrà mediante comunicazione scritta del Comune.

4. Applicazione degli oneri di concessione

4.1. Interventi onerosi

1. *Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico - funzionale – [art. 5](#) del Regolamento Edilizio.*

Questo tipo di intervento è oneroso (voce RE tabella allegata), solo per le opere su immobili o porzioni di essi qualora l'intervento comporti un aumento del numero di unità immobiliari esistenti al 13/12/1999. In tal caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

L'intervento è oneroso anche nel caso di restauro dell'intero fabbricato o autonoma porzione dello stesso, senza aumento del numero delle U.I. (Unità Immobiliari) e/o della S.U. (Superficie Utile). Per tutta la superficie oggetto di intervento si applica l'aliquota prevista dalla TABELLA "[A](#)" per la "Ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico".

2. *Ristrutturazione (voce RE tabella allegata) - [art.6](#) del Regolamento Edilizio.*

E' oneroso nel caso che la ristrutturazione comporti un aumento di superficie utile interna alla sagoma per abbassamento solai o creazione di soppalchi o nuovi solai, creazione di nuova unità immobiliare mediante recupero di superfici accessorie (voce RE + CU tabella allegata).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versare per interventi di demolizione e fedele ricostruzione, classificati da un punto di vista di categoria d'intervento come Ristrutturazione Edilizia lett. d) art.31 L.457/78, o per interventi di ripristino tipologico di ruderi o simili, è quello riferito agli interventi di Nuova Costruzione.

N.B.

Si intende demolizione e fedele ricostruzione, ai fini della classificazione interventi per l'applicazione degli oneri, un intervento che dia luogo alla demolizione e ricostruzione in misura superiore al 50 % della superficie delle murature perimetrali esterne portanti, misurate vuoto per pieno, fronti.

3. *Cambio di destinazione d'uso con opere (voce RE + CU tabella allegata) - [art. 7](#) del Regolamento Edilizio.*

L'onere dovuto è quello relativo alla destinazione d'uso finale e, lo stesso, va corrisposto per intero secondo il valore individuato nella tabella parametrica e non come differenza tra il valore relativo alla destinazione d'uso iniziale e quello finale.

Qualora, comunque, la destinazione d'uso venga modificata con o senza opere nei dieci anni successivi all'ultima richiesta dell'interessato, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU. (Delibera Consiglio Regionale n° 849 del 4/3/1998)

4. *Cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere non funzionali al cambio d'uso stesso art. 16 L.R. n.6/95 (voce specificata dalle tabelle) - [art. 8](#) del Regolamento Edilizio.*

L'onere dovuto è pari alla differenza tra la voce della nuova costruzione dell'uso finale e la voce della nuova costruzione dell'uso di partenza.

5. *Nuova costruzione (voce NC tabella allegata) –*
L'onere è dovuto per intero come da tabella allegata

N.B.

In merito ad interventi relativi a fabbricati destinati ad uso produttivo, laboratoriale e manifatturiero, visto il punto 1.2 della Delibera Consiglio Regionale 849 del 4/3/1998, e il punto 1.5 della stessa, si definisce che

l'onere dovuto dovrà essere valutato per i primi 200 mq applicando l'aliquota dovuta per l'uso "terziario" e per la restante parte applicando la relativa aliquota riferita all'uso "produttivo".

Tali aliquote saranno da desumere in relazione alla categoria d'intervento previsto, e in particolare di definisce che anche in caso di frazionamenti dovrà essere comunque prevista la stessa modalità di versamento.

4.2. Interventi agevolati

a) Opere bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative.

Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. Tale riduzione è concessa solo in relazione alla possibilità di classificare da parte di Ente od Università se l'intervento rientri nella "bioarchitettura". In tal caso dovrà essere presentato un progetto preventivamente valutato dal suddetto organo che ne certifichi la classificazione. Dovrà essere poi dimostrato quanto definito dal progetto, alla fine dei lavori, o con collaudo dell'organo deputato o mediante presentazione delle fatture riguardanti i materiali usati. Una graduazione della percentuale di riduzione sarà definita con successivo regolamento da adottarsi con delibera della Giunta Municipale.

c) Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio - assistenziali - sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti, previa stipulazione di idonea convenzione per la gestione delle strutture stesse.

d) Edilizia residenziale convenzionata

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 L.10/77 e 35 L. 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) di cui alle tabelle sono ridotti del 30% nel caso in cui la superficie degli alloggi per i quali è previsto il regime di locazione convenzionata sia almeno superiore al 10% della superficie complessiva. Tale riduzione è applicabile alla Su dei suddetti alloggi.

e) Attività artigianali

Per tutti gli interventi di nuova costruzione di magazzini per materie prime, semilavorati e prodotti finiti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto. Dovrà essere dichiarato l'impegno a non richiedere modifiche di destinazioni d'uso per almeno 5 anni dalla fine dei lavori.

f) Interventi di riduzione del consumo energetico

Per tutti gli interventi volti all'utilizzo di impianti di riscaldamento e produzione acqua calda con l'utilizzo di risorse alternative, con particolare riguardo all'uso dell'energia solare è concessa la riduzione del 20% sulle urbanizzazioni secondarie (U2)

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

4.4. Interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti gli oneri di concessione sono corrisposti per le sole parti oggetto dell'intervento.

2. Per gli interventi edilizi su edifici con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria mediante l'abbassamento di solai o la rifunzionalizzazione di soffitte, la realizzazione di soppalchi e per tutte le opere analoghe, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.
3. Per le Varianti in corso d'opera sostanziali (art. 15 L.47/85) la determinazione degli oneri dovrà essere effettuata sulla base delle tariffe sulla superficie dell'intervento in variante ove definita, oppure sull'intera superficie nel caso non sia definibile l'intervento in variante stessa, procedendo, in quest'ultimo caso, al conguaglio con quanto determinato in sede di concessione originaria.

5. Relazione consuntiva sui proventi delle concessioni

1. *Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva la relazione consuntiva dei proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione dei proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della legge n. 10/77.*
2. Le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni, sono rapportate alla durata dei programmi pluriennali di attuazione.
3. *Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota del 7% 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, 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.*
4. *Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli edifici religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali ricreative e sportive, quando realizzati nella specifica zona di P.R.G.*
5. *Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.*
6. *Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della legge 20.5.1985, n.222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).*

6. Definizione di "edificio unifamiliare"

1. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima sia dopo l'intervento.

7. Concessione in sanatoria (art. 13 legge n.47/85)

1. Il rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 28.2.1985, n.47, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del raddoppio del contributo di concessione con un

minimo di £ 1.000.000 (euro 516,46), ovvero, nei soli casi di gratuità delle concessioni a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3,5,6 e 10 della legge n. 10/77 .

2. Qualora il contributo di concessione sia inferiore ad un milione, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di concessione.
3. La domanda di trasformazione a sanatoria ex art. 13 di una domanda di concessione per opere da realizzare preventivamente presentata, comporta la determinazione degli oneri sulla base delle tariffe applicabili alla data di presentazione della domanda di trasformazione a sanatoria.
4. La suddetta oblazione è dovuta per gli interventi realizzati su ogni singola unità immobiliare ad eccezione degli interventi realizzati su parti comuni.

8. Documentazione obbligatoria

1. L'Amministrazione Comunale provvederà a fornire appositi moduli per il riepilogo delle superfici soggette al pagamento degli oneri e costo di costruzione, corrispondente al contributo di concessione.
2. Tali moduli dovranno essere necessariamente compilati in ogni loro parte e sottoscritti dal tecnico progettista e dalla proprietà, che ne assumeranno ogni impegno e responsabilità relativa.

9. Arrotondamento di somme

1. Ciascun importo da versare dovrà essere arrotondato per difetto o per eccesso rispettivamente alle mille lire inferiori se la frazione è inferiore alle cinquecento lire o alle mille lire superiori se la frazione è uguale o superiore alle cinquecento lire.
2. Ciascun importo da versare dovrà essere arrotondato all'euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a 50, all'euro inferiore se la parte decimale è inferiore a 50.

10. Mancato versamento del contributo di concessione dovuto

1. In caso di mancato pagamento del contributo di concessione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa.
2. Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure, attualmente quantificabili in £ 200.000 (euro 103,29), siano superiori o uguali agli importi dovuti, non si dovrà procedere alla riscossione stessa.

11. Restituzione del contributo di concessione

1. *Qualora risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di £ 200.000.*

12. Abbreviazioni e significati delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione

- CU = carico urbanistico

Aumento di CU significa aumento della superficie utile (Su) e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra i raggruppamenti di categorie di cui all'art. 2 della L.R. 8.11.1988, n.46 e/o aumento del numero di unità immobiliari.

- Zone omogenee A - B - C - D - E - F = corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche.

- 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.

- Le voci U1 di tutte le tabelle riportano direttamente le tariffe da applicare già ridotte al 69% per le tabelle "A" e al 73% per le rimanenti. Tutti gli importi di cui sopra sono arrotondati alle 100 lire più prossime o al centesimo di euro più prossimo.

Proposta di Andrea Folli 04/12/2001