



COMUNE DI LOIANO



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

COMUNE DI LOIANO

Sindaco: Giovanni Maestrami

Ufficio di Piano

Comunità Montana Cinque Valli Bolognesi: Arch. Ferdinando Petri - Ing. Mario Di Lodovico

Ufficio Tecnico Comune di Loiano:

Arch. Eva Gamberini

Responsabile di progetto:

Arch. Carla Ferrari

per il raggruppamento temporaneo di impresa

arch. Carla Ferrari - Arch. Rudi Fallaci (Tecnicoop soc.coop) - Ing. Roberto Farina (Oikos Ricerche srl)

Consulenti e collaboratori:

sistema insediativo: Arch. Luca Biancucci, Arch. Chiara Biagi, Dott. Paolo Trevisani (Tecnicoop soc.coop),

Arch. Irene Esposito, Giulia Gadda, Arch. Guido Pongiluppi

analisi socio-economiche e scenari insediativi: Dott. Urb. Francesco Manunza (Oikos Ricerche srl)

persistenze storiche: Arch. Enrico Guaitoli Panini, Arch. Irene Esposito

archeologia: Dott. Paolo Campagnoli, Dott. Geol. Carlo Del Grande (Ambiente Terra)

geologia, geomorfologia, sismica e idraulica: Dott. Geol. Stefania Asti, Dott. Geol. Valeriano Franchi,
Dott. Geol. Marco Massacci, Dott. Geol. Aldo Quintili, Dott. Geol. Marina Silvestri, Ing. Adelio Pagotto,

mobilità e traffico: Ing. Francesco Mazza, Ing. Fabio Cerino (Airis srl)

rumore e qualità dell'aria: Dott.sa Francesca Rametta, Ing. Irene Bugamelli (Airis srl)

energia: Ing. Gionatan Ruscelli, Ing. Gildo Tomassetti (Airis srl)

territorio rurale (agricoltura, paesaggio, ecosistemi): Dott. Agr. Salvatore Giordano, Arch. Camilla Alessi, (Airis srl)

consulenza giuridica: Avv. Lorenzo Minganti

RUE
ALLEGATO: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

R.U.E.

R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ALLEGATO

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMUNE DI LOIANO

Indice

1.	ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	3
1.1	Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione	pag.	3
1.2	Interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione)	pag.	5
1.3	Interventi esonerati dal pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione)	pag.	5
1.4	Interventi per i quali gli oneri di urbanizzazione sono ridotti	pag.	6
1.4.1	Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti	pag.	6
1.4.2	Costruzioni ecologiche realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili	pag.	7
1.5	Modalità di calcolo degli oneri	pag.	7
1.5.1	Tabelle parametriche	pag.	7
1.5.2	Unità di superficie	pag.	8
1.5.3	Ristrutturazione di edifici esistenti	pag.	8
1.5.4	Suddivisione di una unità immobiliare	pag.	8
1.5.5	Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	pag.	8
1.5.6	Oneri in caso di intervento diretto	pag.	8
1.5.7	Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP	pag.	9
1.5.8	Interventi su immobili dello Stato	pag.	9
1.6	Scomputo dagli oneri di urbanizzazione	pag.	9
1.7	Versamento degli oneri di urbanizzazione	pag.	9
1.8	Tabelle per la parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione	pag.	10
2.	COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag.	13
2.1	Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale	pag.	13
2.1.1	Nuovi edifici	pag.	13
2.1.2	Edifici aventi caratteristiche superiori	pag.	13

2.1.3	Modalità di calcolo	pag.	13
2.1.4	Edifici esistenti	pag.	13
2.1.5	Ampliamento	pag.	13
2.1.6	Quota del costo di costruzione	pag.	13
2.2	Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali	pag.	14
2.2.1	Nuove costruzioni	pag.	14
2.2.2	Edifici esistenti	pag.	14
2.2.3	Quota del costo di costruzione	pag.	14
2.3	Interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	pag.	14
2.3.1	Pluralità di destinazioni d'uso	pag.	14
2.3.2	Pluralità di tipi di intervento	pag.	14
2.4	Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione	pag.	15
2.4.1	Unità di superficie	pag.	15
2.4.2	Termine per il calcolo e il versamento del contributo	pag.	15
2.4.3	Sanzioni per il ritardato o mancato versamento	pag.	16
2.4.4	Esenzioni dal costo di costruzione	pag.	16
2.5	Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (artt.30, comma 3, e 31 della LR 31 del 2002)	pag.	16
2.5.1	Convenzione tipo	pag.	16
2.5.2	Requisiti degli alloggi convenzionati	pag.	17
2.5.4	Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento	pag.	17
3.	CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)	pag.	18
4.	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	pag.	19
5.	DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6 L.10/77 - art.7 L.537/93)	pag.	20
6.	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA di cui agli artt. 30, comma 3, e 31 della Lr. n. 31 del 2002	pag.	21
7.	CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE	pag.	28
8.	SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE	pag.	29
9.	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI	pag.	30
9.1	Aree oggetto della monetizzazione	pag.	30
9.2	Casi di monetizzazione	pag.	30
9.3	Valori di riferimento	pag.	31
9.4	Modalità di pagamento	pag.	31

1. - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

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

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

Fino all'adeguamento delle "tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/1977" alle previsioni della LR n. 20 del 2000 da parte dell'Assemblea legislativa regionale, continuano a trovare applicazione le delibere del Consiglio regionale nn. 849 ed 850 del 1998; ai fini dell'applicazione della relativa disciplina, in via transitoria, gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:

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

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

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento..

Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

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

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

I punti successivi del presente Paragrafo specificano in modo analitico:

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

1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE).

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono dovuti per i seguenti interventi edilizi, indipendentemente dal fatto che gli stessi siano subordinati dal RUE a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività:

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

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

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

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

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione non sono dovuti per gli alloggi **esonerati dal contributo di costruzione** ai sensi dell'art. 107 del RUE, costituiti in particolare da:

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

m) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione

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

Ai sensi dell'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, la realizzazione di una **sala cinematografica** e la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di SU, non è soggetta a pagamento del contributo di costruzione. Similmente, il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

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

1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI

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

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

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

- nuove costruzioni: classificazione minima: Classe B, possibilità di riduzione degli oneri: 40% per fabbricati di Classe A plus, 30% per fabbricati di Classe A.
- edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe G o Classe E (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione): possibilità di riduzione degli oneri: per fabbricati classificabili a seguito dell'intervento di Classe A plus: 60%, di Classe A: 50%, di Classe B: 40%, di Classe C: 20%, di Classe D: 10%.

Le prestazioni di cui sopra dovranno essere asseverate da un progettista abilitato.

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

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

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

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

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

1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI

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

Ai punti da 1.5.6 a 1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari. Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto 1.4.

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

1.5.1 - Tabelle parametriche.

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

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

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

1.5.2 - Unità di superficie.

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

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

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

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

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

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

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

1.5.3 - Ristrutturazione di edifici esistenti.

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

1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare.

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

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

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

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

1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.

Per gli interventi da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti gli

oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1), previo scomputo del costo delle opere da realizzarsi da parte del soggetto, secondo l'ammontare previsto nel suddetto impegno.

1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti in rapporto ai reali costi di urbanizzazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.

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

1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività; ovvero
- b) attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività e del restante 50% nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, secondo quanto previsto all'art. 105 del RUE. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate, secondo quanto previsto all'art. 105 del RUE.

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

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

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

CONTRIBUTO "D" ED "S" RELATIVE ALLE TABELLE PARAMETRICHE C E D

La delibera di Consiglio Regionale prevede l'applicazione di contributi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D), ed alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S).

Tali contributi sono complementari agli oneri di urbanizzazione e sono da applicarsi in tutti i casi stabiliti nelle tabelle parametriche regionali (tabelle C e D - ALLEGATO A).

CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI "D"

La tariffa (TD) viene così fissata:

L/mq di SU	NC	£ 3.000 pari a 1.54 Euro
	RE +CU	£ 2.500 pari a 1.29 Euro
	RE	£ 1.250 pari a 0.64 Euro
	C.D.	£ 2.000 pari a 1.03 Euro

Incidenza dell'onere

- K1 = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività
 - a) attività classificate e/o classificabili nelle classi A/B del D.P.R. 175/88
K1= 3
 - b) attività il cui processo produttivo prevalente e che occupi una parte rilevante dell'intero processo produttivo per spazio ed addetti sono classificate e/o classificabili nocive di prima classe
K1= 2

- c) attività il cui processo produttivo prevalente e che occupi una parte rilevante dell'intero processo produttivo per spazio ed addetti sono classificate e/o classificabili nocive di seconda classe
K1= 1
- d) attività non ricomprese nei punti di cui sopra
K1= 0.5
- K2= coefficiente di inquinamento connesso alla dimensione dell'azienda e al numero di addetti
 - a) aziende con meno di venti addetti
K2= 0.5
 - b) aziende da venti a cento addetti
K2= 1
 - c) aziende con più di cento addetti
K2= 1.5

CONTRIBUTO RELATIVO ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI OVE NE SIANO ALTERATE LE CARATTERISTICHE "S"

La tariffa (TS) viene così fissata :

L/mq di SU	NC £ 1.200 pari a	0.61 Euro
	RE £ 600 pari a	0.30 Euro

Incidenza dell'onere

- K3 = coefficiente connesso alla dimensione aziendale
 - a) attività di superficie inferiore a 1.000 mq
K3 = 1
 - b) attività di superficie tra 1.000 e 10.000 mq
K3 = 1.5
 - c) attività di superficie oltre i 10.000 mq
K3 = 2
- K4 = coefficiente connesso all'ubicazione aziendale
 - a) aziende ubicate in zone esterne e non inserite in specifici comprensori industriali
K4 = 2
 - b) aziende ubicate in comprensori industriali previsti dal PRG
K4 = 1

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo viene determinato con riferimento alla superficie come individuata al p.to 9.4 (lettera C e D) e viene così calcolato:

$$(TD \times K1 \times K2) + (TS \times K3 \times K4) \times Su = \text{onere da corrispondere}$$

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

cfr. Tabelle Delibera del Consiglio Regionale n. 850 del 04/3/98 con i valori in Euro definiti dal Comunicato del responsabile del servizio pianificazione urbanistica pubblicato sul BUR ER parte seconda del 30.10.2001 n 154.

Per l'applicazione delle suddette tabelle si chiarisce quanto segue:

Pianoro rientra nella 2° classe di comuni

Monzuno e Loiano rientrano nella 6° classe di comuni

Occorre inoltre considerare ai soli fini dell'applicazione delle tabelle

Zona A = ambiti AS

Zona B = ambiti AC

Zona C = ambiti ARS, ARR,

Zona D = ambiti AP, APR, APC

Zona E = ambiti ARP, AVN

2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

2.1.1 - Nuovi edifici.

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato - secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione del Consiglio regionale 29 marzo 1999, n. 1108, ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77, indicizzato alla variazione del costo di costruzione secondo gli indici ISTAT, come individuato dalla delibera di Consiglio Comunale n 15 del 18.02.2000 ed aggiornato al 2009 con delibera di Giunta Comunale n 6 del 27.01.2009

2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.

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

2.1.3 - Modalità di calcolo.

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

2.1.4 - Edifici esistenti.

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

2.1.5 - Ampliamento.

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

2.1.6 - Quota del costo di costruzione

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

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

2.2.1 - Nuove costruzioni.

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

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

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

2.2.2 - Edifici esistenti.

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

2.2.3 - Quota del costo di costruzione

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

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

2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.

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

La convenzione di cui all'art. 30, comma 3 della LR n. 31 del 2002 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.

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

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

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

2.4.1 Unità di superficie.

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

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

S_u = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

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

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

S_n = 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;

S_a = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

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

Il versamento del costo di costruzione può avvenire:

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

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

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

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

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

2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, pari a:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, indicati dal comma 1 dell'art. 107 del RUE, nonché nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 30, comma 3, della LR n. 31 del 2002 (vedi successivo punto 5);
- b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata nonché edilizia in locazione permanente e a termine);
- c) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi in quanto sostituito dai contributi D - contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed S - contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- d) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- e) per le opere di edilizia funeraria;
- f) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- g) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art. 26, comma 1);
- h) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della LR1/12/98, n.38, a parità di SU e di volume.

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

2.5.1 - Convenzione tipo.

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

2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.

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

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

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

2.5.4 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi degli artt. 30, comma 3 e 31 della LR n. 31 del 2002, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per gli interventi di nuova costruzione o recupero. Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.30, comma 4 della LR 31 del 2002 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate al Paragrafo 7..

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
e

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

avanti a me dott. sono presenti:

il signor.....nato a

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

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

il signor.....nato a

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

in esecuzione della delibera consiliare n.del

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

- che il signor, in data....., ha presentato ai sensi della LR 25 novembre 2002, n. 31:

istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire

denuncia di inizio attività;

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

- che il signor, che d'ora in avanti in presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.30, comma 3, della LR n. 31 del 2002, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.31 della citata legge;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;

- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

.....

.....

.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convergono quanto segue:

ART.1

Conferma delle premesse

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

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

ART.3

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

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

ART.4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

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

1° caso:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:

Art. 4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti

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

2° caso:

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

2.a)

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

Art. 4

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

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

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

2.b)

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

Art. 4

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

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

Art. 5

Opere di allacciamento ai pubblici servizi

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

Art. 6

Dotazioni ecologiche e ambientali

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

1° caso

Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario

Art. 6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario

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

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

Art. 6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune

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

Art. 7

Attrezzature e spazi collettivi

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

1. Il concessionario si impegna:
 - a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo 1 del presente Allegato al RUE di Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma

....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto 1.7 del medesimo Paragrafo 1 del presente Allegato al RUE di

- a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (*).

(*) Nei soli casi espressamente previsti dall'art. A-26 della LR 20 del 2000, come recepito dall'art. 103 del RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzare la seguente formulazione alternativa:

- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della LR 20 del 2000 come recepito dall'art. 103 del RUE, la somma di EURO....., quantificata ai sensi del Paragrafo 8. del presente Allegato al RUE, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.

Art. 8

Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi

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

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

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

Art. 9

Prezzo di cessione degli alloggi

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

Art. 10

Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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

Art. 11

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

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

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

Art. 12

Formazione dell'utenza

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

Art. 13

Durata della convenzione

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

Art. 14

Trascrizione della convenzione

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

Art. 15

Sanzioni

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31, comma 4 della LR n. 31 del 2002.

2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.*
3. *Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (*)*

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione

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

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

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

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

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

"Art. ...

Durata della convenzione e sanzioni

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

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

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

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

c.f.....;

residente inVia.....n.....;

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

si obbliga

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

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

9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 103, comma 6 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

9.1 - AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.

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

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

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

9.2 - CASI DI MONETIZZAZIONE.

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

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

- all'atto del rilascio del permesso di costruire;

- entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta verifica comunale.

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

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

d) la quarta ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'area da cedere al Comune è collocata in una posizione tale per cui non è tecnicamente funzionale il suo utilizzo pubblico. La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

9.3 - VALORI DI RIFERIMENTO

La monetizzazione delle aree è operata assumendo i valori di riferimento individuati nella delibera di Consiglio Comunale n 39 del 22.04.1998 e aggiornati al 2009 con deliberazione di Giunta Comunale n 6 del 27.01.2009

9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO

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

* * *