Nuovo Circondario Imolese

regolamento urbanistico edilizio
circondario imolese
PROVINCIA DI BOLOGNA

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO • CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI CASALFIUMANESE

Sindaco	Roberto Poli
Segretario Comunale	Giovanni Catenacci
Dirigente di settore	Alessandro Costa
Adozione	Delibera C.C.
Controdeduzioni	Delibera C.C.
Approvazione	Delibera C.C.

RUE

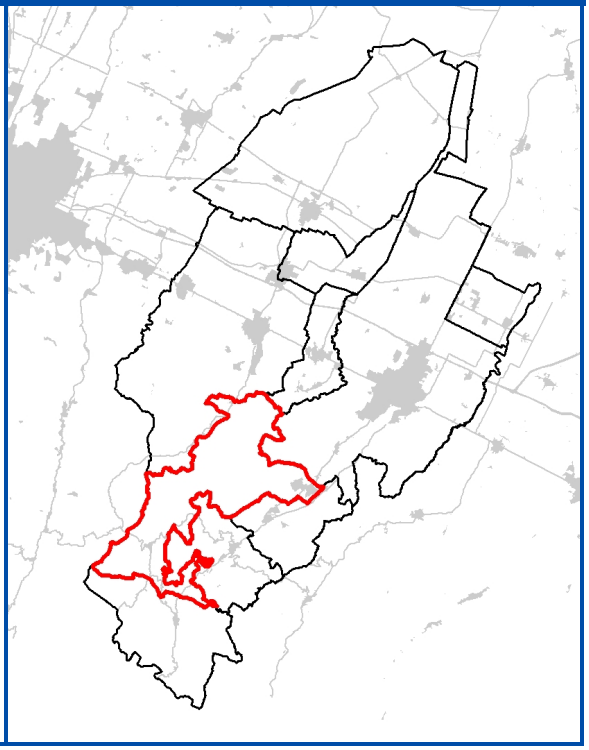
ALLEGATO 1
DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TOMO I

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Ivano Serrantoni

UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Ivano Serrantoni
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani

CONSULENTI DI PROGETTO
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.12.2012

Geom. Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*
Arch. Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Arch. Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*
Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Ing. Andrea Tommasoli, *Comune di Fontanelice*
Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*
Ing. Giulia Angelelli, *Comune di Medicina*
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*
Arch. Davide Antonio Pasquale Carluccio, *Ufficio di Piano Federato*
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Roberto Cenni, *Comune di Imola*
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Dott.ssa Catia Nanni, *Comune di Imola*
Saverio Orselli, *Comune di Imola*
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*
Arch. Serena Simone, *Ufficio di Piano Federato*
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*
Arch. Francesca Tomba, *Ufficio di Piano Federato*
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica: Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro, Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica: AIRIS

ValSAT: GEA Progetti; A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia: Studio Quintili e associati

Sismica: Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio

Si ringrazia per la collaborazione:

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi
AREA BLU
ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese
AUSL Imola – Dipartimento Salute Pubblica (UOC: Igiene e Sanità Pubblica - Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)
Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

INDICE

CAPO 1 – GENERALITÀ

Art. 1.1 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ..... Pag. 1
Art. 1.2 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ..... Pag. 1
Art. 1.3 SANZIONI ..... Pag. 1
Art. 1.4 ESONERO TOTALE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ..... Pag. 2

CAPO 2 – COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 2.1 ESENZIONE DAL COSTO DI COSTRUZIONE ..... Pag. 3
Art. 2.2 NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI ..... Pag. 3
Art. 2.3 INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI ..... Pag. 4
Art. 2.4 NUOVI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI ..... Pag. 4
Art. 2.5 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI ..... Pag. 4
Art. 2.6 USI MULTIPLI O CATTEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE ..... Pag. 4
Art. 2.7 PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE ..... Pag. 5
Art. 2.8 EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA ..... Pag. 5

CAPO 3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 3.1 DEFINIZIONI ..... Pag. 6
Art. 3.2 PARAMETRI PER L'APPPLICAZIONE ..... Pag. 6
Art. 3.3 RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ..... Pag. 7
Art. 3.4 INTERVENTI ONEROSI ..... Pag. 8
Art. 3.5 USI MULTIPLI O CATTEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE ..... Pag. 8
Art. 3.6 RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ..... Pag. 8
Art. 3.7 DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ..... Pag. 10

SCHEDA A – COSTO DI COSTRUZIONE – CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE ..... Pag. 13
SCHEDA B – COSTO DI COSTRUZIONE – CALCOLO DELLA QUOTA "q" ..... Pag. 15
SCHEDA C – COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI – CALCOLO DELL'INCIDENZA ..... Pag. 17
SCHEDA D – TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE ..... Pag. 19
SCHEDA E – SCHEMA DI CONVENZIONE PER EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA ..... Pag. 25
SCHEDA F – DIRITTI DI SEGRETERIA ..... Pag. 29

CAPO 1 - GENERALITÀ

Art. 1.1 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Le disposizioni di cui al presente allegato possono essere modificate previa deliberazione comunale, in conformità alle vigenti disposizioni in materia, senza che ciò costituisca modifica al RUE

AGGIORNAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del PdC o per depositare la SCIA o la DIA, fatti salvi i casi di esonero o riduzioni di cui all'art. 1.4 e 3.6 è tenuto a corrispondere al Comune il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione (U1 e U2), al costo di costruzione (Cc) e, nel caso di opere o impianti non destinati alla residenza, di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S), qualora richiesti.

Art. 34 LR 15/2013
CONTRIBUTI D e S

3. Il calcolo del contributo di costruzione è effettuato secondo i valori vigenti alla data del rilascio del PdC e deposito della SCIA/DIA, anche se presentati a sanatoria..

VALORI VIGENTI

Art. 1.2 – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il versamento può avvenire in alternativa:
   a) in unica soluzione all'atto del ritiro del PdC o del deposito della SCIA o della DIA;

   VERSAMENTO UNICO

   b) rateizzato, su richiesta dell'interessato, con il pagamento del 50% dell'importo all'atto del ritiro del PdC o del deposito della SCIA o DIA e del restante 50% entro 1 anno dal ritiro medesimo o deposito e comunque entro la data di ultimazione dei lavori se inferiore all'anno. In tal caso, all'atto del ritiro o deposito, l'interessato dovrà presentare garanzia fidejussoria di importo pari al 110% rispetto alla quota residua da versare, di cui il 100% è la quota degli oneri di urbanizzazione e l'ulteriore 10% per le eventuali sanzioni dovute in caso di ritardo. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della medesima con comunicazione scritta del Comune a fronte del versamento della quota residua.

   RATEIZZAZIONE

2. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti suindicati per i singoli titoli edilizi. Per gli eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di versamento sopra indicate nel rispetto dei tempi del titolo originario.

Art. 1.3 – SANZIONI

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione, nei termini stabiliti per la rateizzazione o entro 30 gg dalla rideterminazione nel caso di SCIA o DIA, comporta (art.20 LR 23/2004):
   a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
   b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% 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% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

RITARDI

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Art. 1.4 – ESONERO TOTALE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art.30 LR 31/2002, non è dovuto per i seguenti interventi:
   a) interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi del DLgs 99/2004 e smi, sulla base di certificazione e subordinatamente all'impegno con convenzione registrata e trascritta o in subordine con atto d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno 10 anni;
   b) Interventi di manutenzione straordinaria;
   c) Interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico;
   d) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
   e) Modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
   f) Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   g) Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di UI, nei casi di cui all'art.9 comma 1 L. 122/1989;
   h) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
   i) interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
   j) impianti, attrezzature, 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;
   k) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
   l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili d'energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali

2. Sono altresì esonerati i seguenti interventi:
   a) Interventi di manutenzione ordinaria;
   b) Le varianti a PdC o SCIA/DIA nel caso non comportino aumento del carico urbanistico;
   c) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della LR 1/12/98, n. 38, a parità di superficie utile e di volume;
   d) le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche (L. 1/3/1994 n. 153)
   e) le opere di edilizia funeraria;
   f) interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
   g) significativi movimenti di terra;
   h) demolizioni;
   i) depositi a cielo aperto;
   j) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
   k) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

CAPO 2 - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 2.1 – ESENZIONE DAL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Oltre ai casi di esenzione dal contributo di costruzione di cui all'art. 1.4, il costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
   a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il titolare si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della LR 31/02 art. 30 comma 3 e art. 31 (vedi successivo art. 2.8); — EDILIZIA CONVENZIONATA
   b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia sovvenzionata o agevolata); — EDILIZIA AGEVOLATA
   c) per gli interventi previsti dall'art. 30 comma 5 LR 31/02 (immobili di proprietà dello Stato); — PROPRIETÀ STATO
   d) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 32 LR 31/02); — ATTIVITÀ PRODUTTIVE
   e) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 30 comma 4 LR 31/2002; — PRIMA ABITAZIONE
   f) Interventi di restauro e risanamento conservativo.. — RCC

Art. 2.2 – PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE

1. Il costo di costruzione è soggetto ad aggiornamento annuale, mediante determina dirigenziale sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica. — AGGIORNAMENTO ANNUALE

2. Per l'anno 2013 il costo di costruzione per il Comune di Casalfiumanese è determinato in **661,79370 €/mq**.

3. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 e le delibere di CR 849/1998 e 850/1998 e 1108/99, come di seguito specificate: — UNITÀ DI SUPERFICIE
   a) **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE** — EDILIZIA RESIDENZIALE
   Unità di superficie: mq di **superficie complessiva (Sc)**
   Sc = Su+60%Sa, dove:
   Sa = Superficie non residenziale: 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. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Sa i locali sottotetto con altezza virtuale (calcolata come rapporto Volume/Superficie netta) inferiore a m 1,70;
   b) **INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI** — ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI
   Unità di superficie: mq di **superficie totale (St)** che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della Superficie accessoria (Sa), ovvero = St=Sn+60%Sa dove:
   Sn = Superficie utile: 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;
   Sa = Superficie accessoria: somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento e ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Art. 2.3 – NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI

1. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale il contributo di costruzione (Cc) relativo al costo di costruzione è determinato come segue: CALCOLO

   Cc = Sc x A x (1+M/100) x q dove:

   Sc = superficie complessiva (definita all'art. 2.2)

   A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 2.2)

   M = maggiorazione in relazione alle classi di edifici (scheda A allegata)

   q = quota in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e della ubicazione (scheda B allegata).

2. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, il costo di costruzione si applica alla superficie dell'ampliamento, ponendo M = 0.

Art. 2.4 – INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo di costruzione è determinato come segue: CALCOLO

   Cc = Sc x A x i x q dove:

   Sc = superficie complessiva (definita all'art. 2.2)

   A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 2.2)

   i = incidenza dei lavori da eseguire (scheda C allegata)

   q = quota in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione (scheda B allegata)

2. L'incidenza "i" è determinata secondo la tabella di cui all'allegata scheda C, 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 della nuova costruzione.

Art. 2.5 – NUOVI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

1. Per i nuovi edifici e impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali il contributo di costruzione (Cc) relativo al costo di costruzione è determinato come segue:

   Cc = Sc x A x C x q* dove: CALCOLO

   Sc = superficie complessiva (definita all'art. 2.2)

   A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 2.2)

   C = coefficiente da applicare in funzione dell'attività, determinato come segue: COEFFICIENTE C

TIPO DI ATTIVITÀ	COEFFICIENTE C
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

   q* = quota di riduzione stabilita dal Comune nella misura del 10%. QUOTA q*

Art. 2.6 – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

1. Per gli interventi sugli edifici esistenti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali il costo di costruzione è determinato come segue:

   Cc = St x A x i x q* x 0,50 dove: CALCOLO

St = superficie totale che risulta dalla somma della Superfici Utile (Sn)
e del 60% della Superficie accessoria
A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 2.2)
i = incidenza dei lavori da eseguire (scheda C allegata)

Art. 2.7 – USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE

USI MULTIPLI

1. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di titoli edilizi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione. La convenzione di cui agli art. 30 e 31 della LR 31/02 è ammessa alle sole parti di edilizia abitativa.

INTERVENTI MULTIPLI

2. Per i titoli edilizi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (es. ristrutturazione e ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

Art. 2.8 – EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

SCHEMA CONVENZIONE

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30 e 31 della LR 31/02, ai fini dell'esenzione dal contributo di costruzione, deve essere utilizzato lo schema di convenzione di cui alla scheda E allegata.

CARATTERISTICHE ALLOGGI

2. Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere 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 smi.
3. Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi propri dell'edilizia economica e popolare, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
4. È consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi da realizzare.

CAPO 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 3.1 – DEFINIZIONI

1. Gli oneri di urbanizzazione sono distinti in:
   - oneri d'urbanizzazione primaria (U1), destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 LR 20/00; U1
   - oneri di urbanizzazione secondaria (U2), destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 LR 20/2000. U2

Art. 3.2 – PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE

1. Le tariffe per la parametrazione degli oneri di urbanizzazione, sono riportate nella **scheda D** allegata.

2. Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali: TABELLE
   - **Tabelle "A":** interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa)
   - **Tabelle "B":** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio (alle persone, alla casa ed alle attività urbane), 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 loro sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
   - **Tabelle "C":** funzioni produttive e artigianali di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, nonché artigianato di servizio all'auto, insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
   - **Tabelle "D":** funzioni agricole svolte da non aventi titolo;
   - **Tabelle "E":** funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

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

   a) FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE E TEMPORANEA: EDILIZIA RESIDENZIALE
   Superficie Utile abitabile, ovvero superficie di pavimento degli alloggi 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 di proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (art. 3 del D.M. 10/05/77 n. 801).

   b) 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: ATTIVITÀ DIREZIONALI, ASSICURATIVE, COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ESERCIZI PUBBLICI
   Superficie Utile (Sn) 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 a ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

   c) FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO, FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO NON LABORATORIALI, INSEDIAMENTI DI TIPO AGROINDUSTRIALE, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE: ATTIVITÀ COMMERCIALI INGROSSO, PRODUTTIVE, AGRICOLE, ALBERGHIERE
   Superficie Utile ovvero superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici **lorde** di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo sono esclusi gli impianti igienici (fosse biologiche, sistemi di depurazione, etc…), 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 e le residenze con i relativi servizi, le tettoie con la sola esclusione delle tettoie di protezione dei parcheggi e delle pensiline di ingresso con aggetto non superiore a m. 1,50, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

d) INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ TURISTICHE TEMPORANEE, PER GLI ESERCIZI PUBBLICI, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI, QUELLE DI INTERESSE COLLETTIVO ALL'APERTO E PER GLI IMPIANTI SPORTIVI CHE NON COSTITUISCONO STANDARD URBANISTICO: ALTRE ATTIVITÀ

L'unità di superficie (Ai) è i mq dell'area complessiva dell'inse-diamento individuata dalle opere di recinzione a delimitazione.

Art. 3.3 – RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, l'onere è scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote: ESECUZIONE DIRETTA OPERE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1

RESIDENZA	
OPERE	% DI U_1
LE STRADE	22%
GLI SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	10%
LE FOGNATURE	8%
GLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	3%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA	7%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS	20%
LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	10%
IL VERDE ATTREZZATO	16%
IL TELEFONO	4%
TOTALE	100%

ATTIVITÀ PRODUTTIVE	
OPERE	% DI U_1
LE STRADE	30%
GLI SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	12%
LE FOGNATURE	10%
GLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	10%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA	6%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS	18%
LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	7%
IL VERDE ATTREZZATO	4%
IL TELEFONO	3%
TOTALE	100%

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2:

OPERE	% DI U_2
ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE	10%
LE SCUOLE DELL'OBBLIGO, E COMPLESSI PER L'ISTRUZIONE ALL'OBBLIGO	38%
LE CHIESE ED ALTRI EDIFICI PER SERVIZI RELIGIOSI	7%
I CENTRI CIVICI E SOCIALI, LE ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE	7%
I MERCATI DI QUARTIERE E LE DELEGAZIONI COMUNALI	6%
GLI SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT	25%
I PARCHEGGI PUBBLICI	7%
TOTALE	100%

Art. 3.4 – INTERVENTI ONEROSI

1. Sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, negli importi indicati secondo le categorie di cui alle tabelle della scheda D allegata, i seguenti interventi: INTERVENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	CATEGORIA TABELLE
Nuova costruzione (NC) compresi gli ampliamenti di edifici esistenti per la parte di superficie relativa all'ampliamento	NC
Ristrutturazione Edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con aumento di carico urbanistico	RE+
Ristrutturazione Edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia conservativa (REC) senza aumento di carico urbanistico	RE-
Restauro e risanamento conservativo (RRC), solo per le opere su immobili o porzioni di essi a destinazione di progetto non residenziale	RE-
Cambio d'uso senza opere. L'onere dovuto è pari alla differenza tra il parametro della nuova costruzione dell'uso finale e il parametro della nuova costruzione dell'uso di partenza	NC
Cambio d'uso con opere	RE+
Demolizione e ricostruzione (DR).	NC
Demolizione e fedele ricostruzione	RE-
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)	RE+

Art. 3.5 – USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE

1. Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple o categorie di intervento multiple, al rilascio del titolo abilitativo sono specificate le singole destinazioni d'uso e i relativi oneri. USI MULTIPLI

2. Per gli interventi su edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati nelle Tabelle parametriche INTERVENTI MULTIPLI

Art. 3.6 – RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri d'urbanizzazione possono essere ridotti previa deliberazione comunale per motivazioni di interesse pubblico, in relazione alle seguenti tipologie: SCOMPUTO U1
   a) Interventi per i quali esista l'impegno da parte del soggetto attuatore a realizzare le opere di urbanizzazione primaria: riduzione delle U1 alle sole opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente art. 3.3.
   b) Nuova costruzione di edifici con tecniche bioclimatiche, ecologiche o comunque con tecnologie alternative e non inquinanti: EDIFICI IN CLASSE "A" E A + BIOCLIMATICI
      - Riduzione delle U2 per Classe A o A plus

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

      Prima del ritiro del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare al Comune idonea relazione a firma di tecnico laureato abilitato attestante che l'intervento proposto rispetta complessivamente i criteri della bioedilizia, corredata di ogni utile documentazione (depliant, attestati e certificazioni di prove di materiali, etc.) recante:

- ANALISI DEL SITO, come ad esempio:
  - clima idrotermico (soleggiamento e ventilazione);
  - precipitazioni;
  - disponibilità di acqua in loco (di superficie e/o sotterranea);
  - disponibilità di luce;
  - inquinamento atmosferico e/o acustico;
  - inquinamento elettromagnetico.
- RISPARMIO ENERGETICO, realizzabile secondo i seguenti criteri indicativi:
  - USO DI ENERGIE ALTERNATIVE RINNOVABILI
  - per riscaldamento (utilizzando l'apporto energetico del sole o della legna come combustibile) con soluzioni tecniche specifiche (come ad esempio Muro di Tromb, inerzia dei materiali, pannelli solari e fotovoltaici, ecc.);
  - per raffrescamento (come ad esempio ventilazione naturale tramite camini a vento, captazione aria raffrescata in altro sito, ecc.).
- CONTROLLO DELLE DISPERSIONI E CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI DEGLI INVOLUCRI (oltre i limiti imposti dalla legge 10/77) E DEGLI IMPIANTI (uso di impianti a bassa temperatura di esercizio).
- RISPARMIO ACQUA POTABILE, realizzabile utilizzando le seguenti possibilità:
  - Recupero e riutilizzo delle acque piovane per usi compatibili;
  - Recupero e riutilizzo delle acque grigie per usi compatibili;
  - Riduzione dei consumi (cassette w.c. con erogazione differenziata, dispositivi per limitare l'erogazione dei rubinetti, etc.).
- MATERIALI:
  - Uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
  - Uso di materiali non nocivi alla salute.

A garanzia della corretta realizzazione dell'intervento prima del ritiro della titolo edilizio, il titolare dovrà presentare una fidejussione pari al 140% dell'onere non corrisposto (di cui il 100% è l'importo di U2 non versate e l'ulteriore 40% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, per quanto sotto specificato).

In presenza di un intervento non realizzato correttamente, si considera tardivo l'adempimento dell'onere, con conseguente escussione della fidejussione. In tal caso per ritardi superiori ai 240 giorni, alla sanzione si aggiungerà altresì l'interesse di legge.

Lo svincolo della fidejussione suddetta avverrà mediante comunicazione scritta del Comune entro 30 giorni dalla richiesta del titolare, che potrà intervenire successivamente all'attestazione dell'abitabilità, all'accertamento di conformità dell'intervento e alla certificazione attestante il rispetto integrale dei criteri di bioedilizia. L'accertamento di conformità è a cura del Direttore dei Lavori che dovrà corredare la propria attestazione con le schede tecniche dei materiali usati,copie fatture, particolari costruttivi, etc. e con la certificazione energetica ai sensi della vigente normativa regionale.

c) Edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe C, D, E, F e G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione) e classificabili a seguito dell'intervento:
   - Classe A plus
   - Classe A
   - Classe B

   Il sistema di classificazione adottato è quello previsto dalla Regione Emilia-Romagna. Per le condizioni e la certificazione energetica si veda quanto prescritto alla lettera b) del presente comma.

d) Realizzazione di residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie da parte di associazioni "non profit": RIDUZIONE DELLE U2, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale, promossi da Enti istituzionalmente competenti.

   RESIDENZE ANZIANI NON PROFIT

   Ai fini della riduzione, si fa riferimento alle organizzazioni non lucrative di utilità sociali, di cui al DLgs. 460/97 e alle Associazioni ricreative, culturali,

sportive, aggregative, di volontariato, senza finalità di lucro riconosciute. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle A, mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle B.

e) Strutture fisse dotate di copertura, aperte su tutti i lati, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali: RIDUZIONE DELLE U2, rispetto ai valori previsti dalle tabelle "C. — COPERTURE IMPIANTI

f) Interventi all'interno di P.E.E.P. e P.I.P.: gli oneri d'urbanizzazione primaria U1 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi d'urbanizzazione. — PEEP E PIP

Per gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 le riduzioni saranno articolate per:
- Edilizia sovvenzionata
- Cooperative a proprietà indivisa
- Altri interventi residenziali
- Altri interventi (PIP)

g) Interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 LR 31/2002 non compresi nei P.E.E.P. con esclusione degli edifici unifamiliari: RIDUZIONE DELLE U2. — EDILIZIA CONVENZIONATA

h) Interventi relativi ad attività artigianali: RIDUZIONE DELLE U2. — ATT. ARTIGIANALI

i) Impianti relativi ad attività commerciali, svolte da Cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla L. 426/71 RIDUZIONE DELLE U2, sentita la Commissione di cui alla suddetta legge.

j) Insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore RIDUZIONE DELLE U2; — PARTECIPAZIONE PUBBLICA

k) Interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare: RIDUZIONE DELLE U2. — ENERGIA SOLARE

La funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti deve essere attestata da un tecnico abilitato sia all'atto della richiesta di concessione edilizia che alla fine dei lavori.

l) Interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici a carattere monumentale o classificati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale dagli strumenti urbanistici, gli oneri di urbanizzazione possono essere ridotti rispetto ai valori tabellari. — ED. MONUMENTALI E BENI CULTURALI

2. Le riduzioni degli oneri di cui sopra sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso. — CUMULABILITÀ

3. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei 10 anni successivi all'ultimo titolo edilizio, il Comune su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria **RE -** senza aumento di carico urbanistico — CAMBIO D'USO DOPO 10 ANNI

Art. 3.7 – DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli edilizi e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi sulla base delle leggi vigenti.

2. Gli introiti derivanti dal contributo di costruzione dalle sanzioni per le violazioni edilizie sono utilizzati in conformità alle diposizioni di legge.

3. Il Comune, d'intesa con gli Enti religiosi istituzionalmente competenti, destina annualmente la quota % indicata all'art. 3.3 per chiese e altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese e altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, o al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree e inoltre a interventi per la costruzione o — DESTINAZIONE QUOTA U2 ATTREZZATURE RELIGIOSE

Ristrutturazione Edilizia 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 istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

5. Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali, costruiti con contributi religiosi e comunali, non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi 20 anni dall'erogazione del contributo. VINCOLO

6. Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra Autorità Ecclesiastica e Comune, 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 20/05/85 n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizi delle diocesi). TRASCRIZIONE ED ESTINZIONE

7. Gli atti ed i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli. VIOLAZIONE

SCHEDA A

COSTO DI COSTRUZIONE: CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE M

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i1

CLASSI DI SUPERFICI (M^2)	ALLOGGI (N)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M^2)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE DI SU	% DI INCREMENTO	% DI INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICI	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3):Su	(5)	(6) = (4)x(5)	
≤95				0		
>95 → 110				5		
>110 → 130				15		
>130 → 160				30		
>160				50		
		Totale Su =			SOMMA →	i1=...(%)

TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i2

Tot. Su = ... (art. 3 – D.M. 10/05/77, N. 801) Tot. Snr = ... (art. 2 – D.M. 10/05/77, N. 801) (Snr:Su)x100 = ... (%)	**INTERVALLI DI VARIABILITÀ DEL RAPPORTO PERCENTUALE (%)** (Snr:Su)x100	**IPOTESI CHE RICORRE**	**% DI INCREMENTO**	
	≤50		0	
	>50 → 75		10	
	>75 → 100		20	
	>100		30	
				i2 =... (%)

i1 + i2 = i	.... (%)	Classe edificio (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801)	.....	**Maggiorazione M (*)** (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801)	.....

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

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

SCHEDA B

COSTO DI COSTRUZIONE: CALCOLO DELLA QUOTA "q"

(%) MAX (ART. 7 L. 537/93)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE	(%)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA	(%)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLA UBICAZIONE RISPETTO AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO	QUOTA Q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	**Edifici di pregio (*) 1.00**	**20.00**	**Unifamiliare (**) 1.00**	**20.00**	**Esterno = 1.00**	**20.00**
					Interno = 0.85	**17.00**
			Bifam./schiera 0.80	**16.00**	**Esterno = 1.00**	**16.00**
					Interno = 0.85	**13.60**
			Plurifamiliare 0.60	**12.00**	**Esterno = 1.00**	**12.00**
					Interno = 0.85	**10.20**
	Altri edifici 0.50	**10.00**	**Unifamiliare (**) 0.90**	**9.00**	**Esterno = 0.90**	**8.10**
					Interno = 0.80	**7.20**
			Bifam./schiera 0.75	**7.50**	**Esterno = 0.90**	**6.75**
					Interno = 0.80	**6.00**
			Plurifamiliare 0.625	**6.25**	**Esterno = 0.90**	**5.65**
					Interno = 0.80	**5.00**

(*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:
Art. 3: Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m^3 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m^3 25 v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.
Art. 4: Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis a sotto-fondo drenato di superficie non inferiore a mq 650.

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

SCHEDA C

COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI: CALCOLO DELL'INCIDENZA "i"

INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE	STIMA DELLA INCIDENZA DEI LAVORI										
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza
Fondazioni 5%											.....%
Travi – Pilastri 20% Tamponamenti Muri portanti											.....%
Solai, balconi 10%											.....%
Tramezzi interni 5%											.....%
Coperture 10%											.....%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%) →										**SOMMA, (i 1) =**	**.....%**

Incidenza delle opere di finitura:	**(i 2) = (i 1) =** **.....%**

Incidenza totale dei lavori da eseguire:	**(i) = (i 1) + (i 2) =** **.....%**

SCHEDA D

TABELLA A7

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

7^ CLASSE DI COMUNI
EDILIZIA RESIDENZIALE (funzione abitativa)
Categorie catastali: da A/1 ad A/9 – B/1

		ZONE URBANISTICHE				
Zone omogenee (D.M. 1444/68)		ZONE OMOGENEE A	ZONE OMOGENEE B	ZONE OMOGENEE C	ZONE OMOGENEE D	ZONE OMOGENEE E
Ambiti RUE		**ACS**	**AUC_A, AUC_C, AUC_D**	**AUC_B, ANS, AR**	**ASP, MOB_D**	**AVP, ARP, AVN**
CATEGORIA D'INTERVENTO		**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**
NC	U1	16,98579	16,98579	20,38295	16,98579	0
If da 0 a 1 mc/mq	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	0
NC	U1	16,98579	16,98579	18,68437	16,98579	0
If da 1,01 a 2 mc/mq	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	0
NC	U1	16,98579	16,98579	16,98579	16,98579	0
If da 2,01 a 3 mc/mq	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	0
NC	U1	16,98579	16,98579	15,28721	16,98579	0
If oltre 3 mc/mq	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	0
RE +	U1	13,58863	13,58863	13,58863	13,58863	13,58863
	U2	14,94749	14,94749	14,94749	14,94749	14,94749
RE -	U1	3,39716	3,39716	3,39716	3,39716	3,39716
	U2	3,73688	3,73688	3,73688	3,73688	3,73688
RE Convenzionata con aumento carico urbanistico	U1	10,19147	10,19147	10,19147	10,19147	10,19147
	U2	11,21062	11,21062	11,21062	11,21062	11,21062

TABELLA B7

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

7^ CLASSE DI COMUNI

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

Categorie catastali: A/10 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 - D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9

		ZONE URBANISTICHE					
Zone omogenee (D.M. 1444/68)		ZONE OMOGENEE A	ZONE OMOGENEE B	ZONE OMOGENEE C	ZONE OMOGENEE D	ZONE OMOGENEE E	ZONE OMOGENEE F
Ambiti RUE		**ACS**	**AUC_A, AUC_C, AUC_D**	**AUC_B, ANS, AR**	**ASP**	**AVP, ARP, AVN**	**D, DS (dotazioni)**
CATEGORIA D'INTERVENTO		**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**
NC Tutte le funzioni escluso commercio all'ingrosso	U1	16,98579	16,98579	16,98579	16,98579	0	16,98579
	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	0	18,68437
NC Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	6,67727	6,67727	6,67727	6,67727	0	6,67727
	U2	0,62832	0,62832	0,62832	0,62832	0	0,62832
RE+ Tutte le funzioni escluso commercio all'ingrosso	U1	16,98579	16,98579	16,98579	16,98579	16,98579	16,98579
	U2	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437	18,68437
RE + Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481
	U2	0,50334	0,50334	0,50334	0,50334	0,50334	0,50334
RE- Tutte le funzioni escluso commercio all'ingrosso	U1	6,79432	6,79432	6,79432	6,79432	6,79432	6,79432
	U2	7,47375	7,47375	7,47375	7,47375	7,47375	7,47375
RE - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	3,33838	3,33838	3,33838	3,33838	3,33838	3,33838
	U2	0,31416	0,31416	0,31416	0,31416	0,31416	0,31416
Insediamenti di tipo collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq di Ai)	U1	0,18851	0,18851	0,18851	0,18851	0,18851	0,18851
	U2	0,11249	0,11249	0,11249	0,11249	0,11249	0,11249

TABELLA C7

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

7^ CLASSE DI COMUNI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Categorie catastali: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

		ZONE URBANISTICHE					
Zone omogenee (DM 1444/68)		ZONE OMO-GENEE A	ZONE OMOGENEE B	ZONE OMOGENEE C	ZONE OMOGENEE D	ZONE OMOGENEE E	ZONE OMOGENEE F
Ambiti RUE		**ACS**	**AUC_A, AUC_C, AUC_D**	**AUC_B, ANS, AR**	**ASP, MOB_D**	**AVP, ARP, AVN**	**D, DS (dotazioni)**
CATEGORIA D'INTERVENTO		**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**	**€/mq**
NC	U1	6,67725	6,67725	6,67725	6,67725	6,67725	6,67725
	U2	0,62819	0,62819	0,62819	0,62819	0,62819	0,62819
RE -	U1	3,33863	3,33863	3,33863	3,33863	3,33863	3,33863
	U2	0,31409	0,31409	0,31409	0,31409	0,31409	0,31409
RE +	U1	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481	5,34481
	U2	0,50845	0,50845	0,50845	0,50845	0,50845	0,50845

TABELLA D7

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

7^ CLASSE DI COMUNI

Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)

Categorie catastali: F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

		ZONE URBANISTICHE
Zone omogenee (D.M. 1444/68)		ZONE OMOGENEE E
Ambiti RUE		**AVP, ARP, AVN**
CATEGORIA D'INTERVENTO		**€/mq**
N.C.	U1	6,67727
	U2	0,62832
R.E. +	U1	5,34481
	U2	0,50334
R.E. +	U1	3,33838
	U2	0,31416

TABELLA E7

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

7^ CLASSE DI COMUNI
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo
Categoria catastale: D/2

		ZONE URBANISTICHE					
Zone omogenee (D.M. 1444/68)		ZONE OMOGENEE A	ZONE OMOGENEE B	ZONE OMOGENEE C	ZONE OMOGENEE D	ZONE OMOGENEE E	ZONE OMOGENEE F
Ambiti RUE		**ACS**	**AUC_A, AUC_C, AUC_D**	**AUC_B, ANS, AR**	**ASP, MOB_D**	**AVP, ARP, AVN**	**D, DS (dotazioni)**
CATEGORIA D'INTERVENTO		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
NC Attività alberghiere	U1	11,12810	11,12810	11,12810	11,12810	0	11,12810
	U2	1,04644	1,04644	1,04644	1,04644	0	1,04644
RE + Attività alberghiere	U1	8,90268	8,90268	8,90268	8,90268	8,90268	8,90268
	U2	0,83739	0,83739	0,83739	0,83739	0,83739	0,83739
RE - Attività alberghiere	U1	4,45134	4,45134	4,45134	4,45134	4,45134	4,45134
	U2	0,41869	0,41869	0,41869	0,41869	0,41869	0,41869
Insediamenti per le attività turistiche temporanee - €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	0,16991	0,16991	0,16991	0,16991	0,16991	0,16991
	U2	0,09317	0,09317	0,09317	0,09317	0,09317	0,09317
NC Insediamenti per residenze turistiche	U1	16,98575	16,98575	16,98575	16,98575	0	0
	U2	18,68433	18,68433	18,68433	18,68433	0	0
RE + Insediamenti per residenze turistiche	U1	15,28718	15,28718	15,28718	15,28718	15,28718	15,28718
	U2	16,81590	16,81590	16,81590	16,81590	16,81590	16,81590
RE - Insediamenti per residenze turistiche	U1	5,09588	5,09588	6,11485	5,09588	5,09588	5,09588
	U2	5,60547	5,60547	5,60547	5,60547	5,60547	5,60547

SCHEDA E

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

ai sensi degli artt. 30 e 31 L.R. 31/2002

Il giorno …….…. del mese di …….…… dell'anno …….. in …….…….…… avanti a me …….…….…….…….. sono presenti:
il Sig. …….…….…… nato a …….…….
il …….. c.f. …….…….…… residente a …….
Via ……. n. ……. che interviene nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa

E

il Sig. …….…….…… nato a …….…… il ……, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Comune di Casalfiumanese C.F. 82002150371 P.I. 00704521202 in esecuzione della delibera …..…. n. ……. del ……
Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

PREMESSO

…….
Tutto ciò premesso, le parti come sopra indicate, convengono quanto segue:

ART. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 (Oggetto della convenzione)

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui al successivi articoli.
Il numero totale degli alloggi da realizzare è di ……. unità, con le caratteristiche dimensionali di seguito riportate: ……

Il lotto oggetto di intervento è pervenuto al convenzionato in seguito a …….
Il convenzionato garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizioni ipotecarie a favore di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

ART. 3 (Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi)

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma e dall'art. 43 della L. 05/08/1978 n. 457, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi, regolamenti o deliberazioni comunali.

ART. 4 (Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire che sarà rilasciato a seguito della presente convenzione oggetto della richiesta nella premessa richiamata.
Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione regionale in materia di edilizia.

ART. 5 (Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi convenzionati che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, così come integrata dalla normativa regionale, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) € ……..…… quale valore reale dell'area determinato 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 convenzionato, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 31/02 art. 30);
b) € …… quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;
c) € ……quale costo delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 31/02, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con deliberazione consiliare n. 156 del 03/05/1999 e successive modifiche;
d) € _____ per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., non superiore al 15% dei costi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a € _____.
La superficie complessiva è definita in mq _____.

ART. 6 (Prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 5 per la superficie complessiva Sc, è determinato in € …… al mq. di Sc.
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 costo complessivo di costruzione degli alloggi di cui all'art. 5.
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 convenzionato può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la spesa di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 5% del costo stesso.

ART. 7 (Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive)

In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così aggiornato:

1) rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di consegna dell'alloggio, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data della successiva vendita.
2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/01.

ART. 8 (Vincoli e requisiti soggettivi)

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto (art. 20 L. 17/02/1992 n. 179). Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.
Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.
L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.
Gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

ART. 9 (Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura pari al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 5 ed aggiornato ai sensi dell'art. 5.
Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART. 10 (Durata della convenzione)

La convenzione vincola il convenzionato ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 30 (trenta) dalla data di stipula.
Il convenzionato può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo del costo di costruzione vigente al momento della richiesta.
La comunicazione di recesso viene 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.
A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 9.

ART. 11 (Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del convenzionato.
Le spese di trascrizione devono essere versate dal convenzionato contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

RT. 12 (Controlli e sanzioni)

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.
Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli articoli precedenti 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 31/02.
L'annullamento o la decadenza del permesso di costruzione nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del convenzionato, il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. n. 31/02 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato relativamente alla quota del costo di costruzione del 100% (cento per cento) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

SCHEDA F

DIRITTI DI SEGRETERIA

(DELIBERA G.C. N. 23 DEL 04/05/2013)

PRATICHE URBANISTICO – EDILIZIE

Tipologia atto	Importo
CERTIFICAZIONI	
CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	€ 55
ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI VARIE IN MATERIA EDILZIA E URBANISTICA	€ 17
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE	
AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI	€ 60
PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA E LORO VARIANTI: fino a mq. 5.000 da mq. 5.001 a mq. 10.000 da mq. 10.001 a mq. 20.000 oltre mq. 20.001	 € 270 € 400 € 580 € 640
PIANO DI RECUPERO	€ 250
PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE	€ 400
AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA IN GENERE (ad esclusione di quelle per la tinteggiatura di fabbricati, per l'abbattimento di alberi e quelle soggette a TOSAP)	€ 40
PERMESSI DI COSTRUIRE (art.17 L.R. n. 15/2013)	
con contributo di costruzione fra € 0 e € 1.000,00	€ 70
con contributo di costruzione fra € 1.001,00 e € 2.600,00	€ 140
con contributo di costruzione fra € 2.601,00 e € 5.200,00	€ 236
con contributo di costruzione fra € 5.201,00 e € 10.500,00	€ 350
con contributo di costruzione fra € 10.501,00 e € 20.600,00	€ 501
con contributo di costruzione oltre Euro 20.601,00	€ 618
PERMESSI DI COSTRUIRE (E RELATIVE VARIANTI) PER OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	€ 365
PERMESSI DI COSTRUIRE (E RELATIVE VARIANTI), ESENTI DA ONERI, PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI SENZA AUMENTO DELLA SUPERFICIE	€ 100
PERMESSI DI COSTRUIRE (E RELATIVE VARIANTI), ESENTI DA ONERI, PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI CON AUMENTO DELLA SUPERFICIE	€ 365
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (art. 13 L.R. n. 15/2013)	
Non onerose	€ 60
con contributo di costruzione fra € 0 e € 1.000,00	€ 70
con contributo di costruzione fra € 1.001,00 e € 2.600,00	€ 140
con contributo di costruzione fra € 2.601,00 e € 5.200,00	€ 236
con contributo di costruzione fra € 5.201,00 e € 10.500,00	€ 350
con contributo di costruzione fra € 10.501,00 e € 20.600,00	€ 501
con contributo di costruzione oltre Euro 20.601,00	€ 618

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL - art. 7 L.R. n. 15/2013)	€ 35
RICERCHE D'ARCHIVIO TUTOLI EDILIZI (oltre al costo delle copie)	
Per ogni pratica rilasciata fino all'anno 1967 **Per ogni pratica rilasciata dal 1968 al 1977** **Per ogni pratica rilasciata dal 1978 al 2002** **Per ogni pratica rilasciata dopo il 2003** **Pratiche sismiche depositate presso il Comune di Casalfiumanese** **Più pratiche relative allo stesso fabbricato (Max n° 5 titoli abilitativi)** **Ogni titolo eccedente i primi cinque**	**€ 23** **€ 20** **€ 17** **€ 15** **€ 23** **€ 50** **€ 10**
CONFORMITÀ EDILZIE/ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	€ 75