



# COMUNE DI **CAMPAGNOLA EMILIA**

(Provincia di Reggio Emilia)

## R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

*Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 15/06/2020;  
approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 28/12/2020.*

# ALLEGATO A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## 4a VARIANTE PARZIALE 2020

~~testo~~= testo eliminato

**testo**= testo aggiunto

IL SINDACO

*Alessandro Santachiara*

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA

*Claudio Caretta*

UFFICIO TECNICO COMUNALE

*Arch. Giulia Ghini*

*Arch. Raffaella Pancioli*

---



## **INDICE**

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	1
DEFINIZIONE .....	1
<b><u>A - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</u></b> .....	<b>1</b>
<b>A1. ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>1</b>
Art. A1.1 Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione .....	1
Art. A1.1.1 Definizione delle dotazioni territoriali .....	2
Art. A1.2 Parametrazione degli oneri .....	3
Art. A1.3 Incidenza degli oneri .....	3
Art. A1.4 Scomposizione degli oneri .....	3
Art. A1.5 Applicazione dell'onere .....	5
Art. A1.6 Variazione dell'onere .....	10
Art. A1.7 Contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .....	11
Art. A1.8 Versamento della quota del contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione, contributo D+S e costo di costruzione .....	12
Art. A1.9 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione .....	13
<b>A2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI</b> .....	<b>13</b>
<b>A3. RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI</b> .....	<b>14</b>
<b>A4. INTERVENTI ESONERATI O SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>14</b>
Art. A4.1 Riduzione od esonero dal contributo di costruzione .....	14
Art. A4.2 Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione .....	14
<b>A5. NORME GENERALI</b> .....	<b>15</b>
Art. A5.1 Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (S) .....	15
Art. A5.2 Eventuale rimborso di oneri .....	16
Art. A5.3 Tabelle per la parametrazione degli oneri di urbanizzazione .....	16
<b><u>B - REGOLAMENTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</u></b> .....	<b>22</b>

B1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE .....	22
B2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI .....	22
B3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI DIREZIONALI .....	22
B4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI .....	23
B5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.....	23
B6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	23
B7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA.....	24

## **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **DEFINIZIONE**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo A4.1, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

### **A - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **A1. ONERI DI URBANIZZAZIONE**

##### **Art. A1.1 Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione**

1. I soggetti interessati all'attuazione di un intervento edilizio ammesso dagli strumenti di pianificazione vigenti nel territorio comunale hanno l'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 della L.R. 20/2000 sia nel caso in cui detto intervento venga realizzato in attuazione del POC o di un PUA, sia nel caso in cui lo si proponga in forma diretta, eventualmente supportata da convenzione attuativa, secondo i seguenti criteri e le seguenti modalità:
  - a) il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione 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 urbanistico. 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;
  - b) allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla vigente strumentazione urbanistica, come condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
  - c) il Comune, attraverso un'apposita convenzione e su loro richiesta, può autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
  - d) il soggetto attuatore 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.
2. 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, come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla nuova realizzazione, ovvero all'adeguamento, alla manutenzione e all'ammodernamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati.

3. In ogni caso il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla pianificazione come condizione per la realizzazione dell'intervento.
4. Sono esentati sia dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sia dall'obbligo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:
  - a) gli interventi esonerati da tale obbligo per espressa previsione di legge;
5. ~~Gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:~~
  - ~~— gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000, oltre al verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti;~~
  - ~~— gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.~~
6. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, meglio definiti all'art. 92 delle norme del RUE, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
7. Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali 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 e di verde pubblico, prescritte dalle NTA del PSC e del 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.

8. Con deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della vigente legislazione in materia, l'Amministrazione Comunale può apportare modifiche e integrazioni alle disposizioni relative agli oneri di urbanizzazione senza che ciò comporti variante al PSC e al RUE.

#### **Art. A1.1.1 Definizione delle dotazioni territoriali**

~~Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Opere di urbanizzazione primaria U1):~~

~~Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, come definite all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000.~~

~~Attrezzature e spazi collettivi (Opere di urbanizzazione secondaria U2):~~

~~Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come definite all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.~~

### **Art. A1.2 Parametrazione degli oneri**

~~Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono state 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 gli 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 agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo — Tabella “C”;~~
- ~~— funzioni agricole svolte da non aventi titolo — Tabella “D”;~~
- ~~— funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo — Tabella “E”.~~

~~Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle allegate al successivo Art. A5.3, differenziate secondo l'appartenenza alle diverse classi di Comuni, individuate dal Consiglio Regionale con Delibera N. 2351 del 18.01.1984. Ai Comuni è concessa la facoltà di deliberare la appartenenza alla classe immediatamente superiore o inferiore a quella attribuita dal Consiglio Regionale in rapporto alla variazione dei trends demografici e produttivi. I comuni, per particolari situazioni di mercato edilizio, possono aumentare o ridurre del 10% gli oneri di U1 e U2 motivando tale variazione nella delibera di applicazione degli oneri al territorio comunale.~~

~~Il Comune di Campagnola Emilia avvalendosi della facoltà prevista dalla delibera del Consiglio Regionale n° 849 del 04.03.1998 ha deliberato, unitamente all'approvazione del presente regolamento, l'appartenenza alla V<sup>a</sup> classe (immediatamente superiore). Parimenti il Comune per particolari situazioni di mercato edilizio, può, aumentare o ridurre del 10% gli oneri di U1 e U2 motivando tale variazione nella delibera di applicazione degli oneri al territorio comunale.~~

### **Art. A1.3 Incidenza degli oneri**

Le tariffe di cui al precedente articolo sono diversificate in relazione agli ambiti del territorio comunale, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del permesso di costruire o della DIA segnalazione certificata di inizio attività, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

### **Art. A1.4 Scomposizione degli oneri**

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all'art. A1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1** - opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento;
- U2** - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (**U1**), è così indicata:

#### RESIDENZA

Opere

(% di U1 = €/mq. Su)

- le strade	18 %
- marciapiedi	4 %
- 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 dell'energia elettrica, forza motrice	13 %
- il telefono	5 %
- il sistema di distribuzione del gas	6 %
- la pubblica illuminazione	10 %
- il verde attrezzato	16 %
	-----
	100 %

### ATTIVITA' PRODUTTIVE

Opere	(% di U1 = €/mq. Su)
- le strade	24 %
- marciapiedi	6 %
- 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 dell'energia elettrica, forza motrice	12 %
- il telefono	4 %
- il sistema di distribuzione del gas	5 %
- la pubblica illuminazione	7 %
- il verde attrezzato	4 %
	-----
	100 %

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**), è così indicata:

### PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = €/mq. Su)
- gli asili nido e le scuole materne	10 %
- le scuole dell'obbligo	35 %
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7 %
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7 %
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6 %
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25 %
- i parcheggi pubblici	10 %

-----  
100 %

## Art. A1.5 Applicazione dell'onere

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

~~A1.5.1 FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE E TEMPORANEA, FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ARTIGIANALI DI SERVIZIO, ESERCIZI PUBBLICI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE A CARATTERE LABORATORIALE, FUNZIONI DI SERVIZIO (CULTURALI, RICREATIVE, SANITARIE, ECC.), STUDI PROFESSIONALI.~~

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

~~A1.5.2 FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO, FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO NON LABORATORIALI, INSEDIAMENTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE.~~

~~L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.~~

~~In detta superficie (Su) sono compresi i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, nonché lo spaccio<sup>1</sup> ed i locali destinati ad alloggio del personale di servizio, di custodia o dell'imprenditore.~~

~~A1.5.3 INSEDIAMENTI 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 L.R. 20/2000 E S.M.I.~~

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

~~Per gli insediamenti con prevalente attività di spettacolo e trattenimento pubblico, come definito dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza n° 773 del 18/06/1931, la superficie cui applicare gli oneri è ridotta del 50%.~~

### A1.5.4 CRITERI GENERALI

Sono gratuite le opere e gli interventi di cui al successivo articolo A4.1.

~~Nel caso che detti interventi di risanamento e ristrutturazione riguardino intere unità immobiliari, la superficie utile cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella di cui ai punti A1.5.1. e A1.5.2.~~

<sup>1</sup> Si intende per Spaccio: spazi destinati alla vendita esclusiva dei prodotti dell'azienda e ubicati nello stesso luogo di produzione.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare il contributo di costruzione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare il contributo di costruzione è quella riferita alla parte in aumento.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori.

Relativamente a interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici, dovrà essere applicato il parametro relativo a N.C. (nuova costruzione) per la sola parte in ampliamento e/o sopraelevazione.

Per gli interventi di variante essenziale il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza in vigore alla data di richiesta di variante essenziale e si procederà al relativo conguaglio.

Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

~~Per le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale definite al punto A1.5.7, per le quali sono applicati gli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq di SU e alla tabella "C" per i restanti mq, si precisa quanto segue:~~

- ~~a) in caso di ampliamento di un'attività esistente, ai fini della valutazione della tabella da applicare, si considera l'intera metratura dell'unità immobiliare (esistente e di progetto);~~
- ~~b) l'unità di superficie cui applicare gli oneri è quella definita al punto A1.5.1.~~

#### A1.5.5 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 83 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

##### AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione è ammessa nel solo territorio urbanizzato, come perimetrato dal PSC e 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, del RUE o del 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 RUE per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di alcun posto auto aggiuntivo.

##### CASI DI MONETIZZAZIONE

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, del RUE o del POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si

prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di queste dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività;

- b) La seconda ipotesi per la quale si può ricorrere alla monetizzazione è quella dell'impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto 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. Lo sportello unico per l'edilizia attesta la presenza del presente requisito dell'impossibilità del reperimento delle aree 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 attestazione comunale.

Ai fini di tale valutazione, lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto, 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, del RUE e del POC e 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).

#### PARCHEGGI

Qualora, nei casi previsti dal PSC, dal RUE e/o dalla vigente legislazione, sia concessa la facoltà di monetizzare le quote di parcheggio pubblico PU1, relativamente agli oneri di urbanizzazione si precisa quanto segue:

- a) la quota di monetizzazione dei parcheggi è comprensiva di costo per la realizzazione dell'opera e valore del nudo terreno.

~~Il costo di cui sopra è fissato come segue:~~

Tariffa	<del>77,47 €/mq. residenziale</del>
	<del>51,65 €/mq. produttive</del>

La Giunta Comunale, con apposita delibera, aggiorna il valore sopraindicato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di realizzazione.

Il pagamento della somma dovuta dovrà essere versato in unica rata prima del rilascio del permesso di costruire e prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

#### VERDE PUBBLICO

Qualora, con apposita deliberazione di Giunta Comunale e nei casi previsti dal PSC e dal RUE, sia concessa la facoltà di monetizzare le quote di verde pubblico e attrezzato, relativamente agli oneri di urbanizzazione si precisa quanto segue:

- ~~a) la quota di monetizzazione è comprensiva del costo per la realizzazione dell'opera e valore del nudo terreno.~~

Tariffa	<del>51,65 €/mq. residenziale</del>
	<del>36,15 €/mq. produttivo</del>

Tali valori costituiscono valido riferimento nei casi di possibile monetizzazione del verde pubblico, prevista all'interno dei piani attuativi.

La Giunta Comunale, con apposita delibera, aggiorna il valore sopraindicato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di realizzazione.

Il pagamento della somma dovuta dovrà essere versato in unica rata prima del rilascio del permesso di costruire e prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

#### A1.5.6 DEFINIZIONE DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO

E' da considerarsi artigianato di servizio assimilabile al commercio e al direzionale, ~~ai fini dell'applicazione degli oneri di tabella "B"~~:

##### ARTIGIANATO DI SERVIZIO

##### Servizi alla persona e all'igiene della persona :

- odontotecnici
- ottici
- parrucchieri
- barbieri
- estetisti
- pedicure, manicure, visagista
- altri servizi per l'igiene personale

##### Servizi all'abbigliamento :

- calzolai
- sarti, modisterie
- pellicciai
- lavanderie (non industriali)

##### Servizi dell'alimentazione :

- produzione di pasta fresca
- rosticcerie, friggitorie
- fornai
- pasticcerie
- pizza da asporto
- gelatai

##### Altri servizi :

- taxi noleggio con conducente
- scuola guida
- gioiellerie, riparazione orologi
- studi e laboratori fotografici
- decorazioni ceramiche
- decorazioni artistiche - restauratori
- tosatura, pulizia animali

- servizi vari non altrove classificabili

Servizi alle imprese :

- contabilità e consulenza
- servizi tecnici
- traduttori
- disegnatori tecnici
- pubblicità
- consulenza organizzativa
- servizi di informatica
- noleggio di beni mobili.

#### A1.5.7 DEFINIZIONE DI FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE LABORATORIALE

Si considerano artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq e in tabella "C" per i successivi mq, le seguenti attività:

1. Le attività artigianali di servizio sotto elencate:

Servizi alla casa e ai beni della casa :

- riparazioni varie
- riparazione elettrodomestici
- riparazione radio-TV e affini
- laboratori di falegnameria
- laboratori da tappezziere
- lavorazione e assemblaggio articoli tecnici
- imbianchini
- installatori carta da parati
- messa in opera di parquet
- levigatori pavimenti
- idraulici, installatori impianti di riscaldamento
- elettricisti, antennisti
- muratori
- pavimentatori, rivestitori
- lavorazioni affini all'edilizia
- impermeabilizzatori
- corniciai e vetrai
- restauro e doratura mobili
- lattonieri e fabbri
- giardinieri
- pulizia ambienti, caldaie, camini
- riparazione caldaie
- ascensoristi
- espurgo pozzi neri
- impagliatori
- materassai
- appalto pulizie

Servizi all'auto :

- riparazione autoveicoli
- riparazione cicli e motocicli

- elettrauti
- gommisti
- autorimesse e stazioni di soccorso
- carrozzieri

Altri servizi :

- facchini, traslochi

Servizi alle imprese :

- tipografie, litografie
- legatorie
- trasporto merci
- copisterie

2. Ogni altra eventuale attività artigianale di servizio non espressamente elencata al punto A1.5.6.
3. Tutte le attività produttive di tipo artigianale, ubicate in ambiti residenziali o rurali del PSC e del RUE.

Tutte le attività produttive artigianali ubicate negli Ambiti produttivi di nuovo insediamento si considerano come non laboratoriali e pertanto sono soggette all'applicazione integrale della tabella "C".

#### **Art. A1.6 Variazione dell'onere**

~~Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni sotto stabilite:~~

~~A1.6.1 Per gli interventi relativi a residenza per anziani e a strutture socio-assistenziali sanitarie realizzate da privati convenzionati con il Comune o da associazioni ONLUS<sup>2</sup>, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti fino a un massimo del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle "B".~~

~~A1.6.2 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.~~

~~Sono esclusi dalla riduzione dell'onere i depositi, i ricoveri, i magazzini che non abbiano le caratteristiche di semplice tettoia avendo almeno due o più lati chiusi.~~

~~A1.6.3 Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno, fissato nel titolo abilitativo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente Art. A1.4 e con le modalità di cui al successivo punto A1.7.2.~~

---

<sup>2</sup> organizzazioni di volontariato iscritte alla sezione provinciale del registro regionale "cooperative sociali e associazioni" come definite nella Legge n. 460/1997

~~A1.6.4 Per gli interventi all'interno di PEEP e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 + U2) sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti in attuazione, nei termini previsti dal POC.~~

~~A1.6.5 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 32 della Lg. Rg. 15/2013 e dell'art. 35 della legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici con meno di 4 alloggi, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) se dovuti e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.~~

~~A1.6.6 Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.~~

~~A1.6.7 Negli interventi di ristrutturazione edilizia le parti di edificio rese "accessibili" ai sensi del DM 14 giugno 1989 n. 236, oltre a quelle imposte dal citato DM, comportano oneri di U2 ridotti del 20% (la detrazione è applicata limitatamente alla superficie delle unità immobiliari rese effettivamente accessibili, comprese anche le parti comuni).~~

~~A1.6.8 Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della Lg. Rg. 15/2013, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 32, comma 1, lettera b) della medesima Lg. Rg. 15/2013, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.~~

~~A1.6.9 Le variazioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.~~

## **Art. A1.7 Contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

A1.7.1 Nel caso in cui l'avente titolo realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare allo stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui all'art. A1.4.

A1.7.2 In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, nel seguente modo:

a) per le opere di urbanizzazione primaria (U1) l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio; ad eccezione delle aree o comparti attuati mediante Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati o PUA approvati dopo il 28/01/1977 nei quali le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate ed i relativi oneri siano stati sostenuti direttamente da cooperative, imprese o privati cittadini. Nelle aree realizzate mediante P.P. o P.L., nel periodo compreso tra 1967 e 1977, il richiedente il titolo abilitativo dovrà dimostrare, con idonei atti amministrativi (es. convenzioni, ecc....) la realizzazione, da parte di privati, delle opere di U1, compreso il sostenimento delle spese.

- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della Lg. Rg. 15/2013<sup>3</sup>
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 32 della Lg. Rg. 15/2013.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere.

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dall'avente titolo finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche.
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della Lg. Rg. 15/2013;
- non è dovuto per gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 32 della Lg. Rg. 15/2013.

#### **Art. A1.8 Versamento della quota del contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione, contributo D+S e costo di costruzione**

Il versamento, relativo alla quota di contributo di costruzione, è rateizzabile in tre (3) rate con le seguenti modalità:

- 1 rata            50% al ritiro del permesso a costruire;
- 2 rata            25% entro nove (9) mesi dalla data di rilascio del permesso a costruire;
- 3 rata            25% entro diciotto (18) mesi dalla data di rilascio del permesso a costruire.

Nel caso di periodo di esecuzione dei lavori inferiore all'arco temporale dei pagamenti (di cui al punto precedente) la quota di contributo non versata dovrà essere interamente corrisposta contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Il contributo di costruzione non è rateizzabile per importi inferiori o uguali ad € 2.582,28 (oneri +costo+D).

A garanzia della rata ancora da versare, dovrà essere prestata fidejussione bancaria di pari importo prima del rilascio del titolo abilitativo.

In caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n 380 del 2001.

Dietro espressa richiesta dell'avente titolo, e solo per comprovate difficoltà economiche dello stesso, e per importi superiori a € 25.822,84, la Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, può autorizzare il Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio a concedere una maggiore e diversa dilazione di pagamento del contributo di costruzione, previo pagamento degli interessi legali sulle somme dilazionate e prestazione di garanzia fidejussoria di primario istituto bancario od assicurativo, per l'intero importo dilazionato, fermo restando che il pagamento deve comunque avvenire entro sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori (art. 16 DPR 380/2001).

<sup>3</sup> opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello Stato.

### **Art. A1.9 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

~~Le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione vengono aggiornate con apposita deliberazione dell'Organo Comunale competente entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Regionale che aggiorna i valori sulla base dell'indice revisionale previsto dal D.M. 22/6/1968.~~

~~Gli oneri aggiornati verranno applicati ai titoli abilitativi rilasciati dopo la data di esecutività dell'atto amministrativo di aggiornamento.~~

## **A2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI**

Le previsioni di impegno sui proventi derivanti dai titoli abilitativi e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei POC.

~~Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata all'art. A1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.~~

**Il Comune destina una quota pari al 7% dei proventi degli U2 agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse come rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storicoarchitettonico o culturale e testimoniale.**

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

**Nella nozione di pertinenze di edifici di culto sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.**

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

Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi). Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

### **A3. RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI**

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, il titolo abilitativo è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nel titolo abilitativo gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 33 della Lg. Rg. 15/2013 da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel titolo abilitativo gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nel titolo abilitativo gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli 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 dalle tabelle parametriche.

### **A4. INTERVENTI ESONERATI O SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **Art. A4.1 Riduzione od esonero dal contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione non è dovuto, o è ridotto, nei casi indicati all'art. 32 della L.R. 15/2013, e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 75/2014 del 27.01.2014 ad oggetto: "Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12 della Lg. Rg. 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)".

#### **Art. A4.2 Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a. un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
  - c. un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32 della L.R.15/2013, comma 1, lettera g).
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche.
4. ~~Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3, trovano applicazione le tabelle riportate all'articolo A5.3.~~

## A5. NORME GENERALI

### Art. A5.1 Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

Le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D) e alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (lettera S) ~~per gli interventi compresi nelle tabelle "C" e "D"~~ **per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**, sono di norma attuate dai soggetti attuatori, sulla base di progetti da presentare, e da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale, congiuntamente al progetto di intervento edilizio e secondo le modalità e garanzie stabilite nel titolo abilitativo.

~~Qualora, per particolari motivi o programmi di interesse pubblico, il Comune provveda direttamente alla realizzazione di tali opere, l'avente titolo sarà tenuto al pagamento delle seguenti quote:~~

- ~~D) contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, fissato in 4,55 €/mq di superficie utile lorda.  
 Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.~~
- ~~S) contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi, fissato in 1,76 €/mq di superficie utile lorda.  
 Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base della incidenza delle opere ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.~~

~~Il contributo D) viene moltiplicato per i seguenti coefficienti:~~

~~Coefficiente K1:~~

~~K1 = 2 per attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1° lett. C industrie di prima classe attività industriali del DM 02/03/1987 "Elenco delle industrie Insalubri" di cui all'art. 216 del T.U.L.S.;~~

~~K1 = 1 tutte le altre attività.~~

~~Coefficiente K1:~~

~~K1 = 1 per aziende con meno di 10 addetti o Su inferiore ai 2.000 mq;~~

~~K1 = 1,5 per aziende con numero di addetti da 10 a 100 o Su maggiore di 2.00 mq e inferiore ai 15.000 mq;~~

~~K1 = 2 per aziende con numero di addetti superiore a 100 o Su maggiore di 15.000 mq.~~

**Qualora, per particolari motivi o programmi di interesse pubblico, il Comune provveda direttamente alla realizzazione di tali opere, l'avente titolo sarà tenuto al pagamento delle quote dei contributi D ed S come definiti nella delibera di C.C. n° 58 del 30 settembre 2019.**

I contributi D) ed S) sono cumulabili tra loro nel caso di interventi produttivi, e vanno versati con le modalità previste nelle rispettive Tabelle.

~~I contributi D) ed S) vengono aggiornati annualmente con i medesimi criteri fissati al precedente art. A1.9.~~

~~Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella "B", sono escluse dall'asseggettamento dell'onere D) ed S).~~

#### **Art. A5.2 Eventuale rimborso di oneri**

Il rilascio del titolo abilitativo potrà avvenire solo dopo che l'avente titolo abbia presentato la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del contributo di costruzione alla Tesoreria Comunale.

Qualora l'intestatario del titolo abilitativo non intervenga a costruire, lasci decadere o rinunci al titolo stesso, verranno rifiuti all'avente titolo gli oneri versati senza gli interessi legali, a seguito di richiesta scritta all'Amministrazione Comunale dall'avente titolo medesimo.

Tale rifusione sarà disposta mediante determina dirigenziale.

Qualora, in sede di contraddittorio, si verificassero errori materiali di computo di superfici o volumi, si procederà a conguagliare, in positivo o negativo, l'importo di oneri già versati.

#### **Art. A5.3 ~~Tablelle per la parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione~~**

~~Definizioni ed abbreviazioni utilizzate dalle tablelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:~~

~~— **CU** = carico urbanistico;~~

~~— **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) in 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 e dal RUE in conformità alla L.R. n. 20 del 2000, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, e in particolare:~~

~~CS e IS = centri storici urbani ed insediamenti territoriali storici non urbani~~

~~AC= ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale o in corso di attuazione tramite strumento preventivo~~

~~ARR e APT= ambiti urbani da riqualificare~~

~~NU= ambiti per nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale da attuare tramite PUA~~

~~AP = ambiti specializzati per attività produttive e ambiti produttivi esistenti in territorio rurale~~

~~TR = ambiti del territorio rurale~~

~~DTS = ambiti del sistema delle dotazioni territoriali di livello sovracomunale~~

~~**D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi~~

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA A5 – 5<sup>A</sup> CLASSE DI COMUNI – Edilizia residenziale (funzione abitativa)\*

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI									
		Ambiti CS e IS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	49.504	25,56686	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	45.379	23,43629	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	41.254	21,30572	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	37.128	19,17515	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458
	U2	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892
R.E. senza aumento C.U.	U1	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114
	U2	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973
R.E. convvenz. con aumento C.U.	U1	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343
	U2	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002									
	U2										

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

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

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## TABELLA B5 - 5ª 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 \*

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e IS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	-	-	41.253	21,30560
	U2	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	-	-	49.760	25,69890
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	14.375	7,42407	14.375	7,42407	14.375	7,42407	14.375	7,42407	-	-	14.375	7,42407
	U2	1.704	0,87849	1.704	0,87849	1.704	0,87849	1.704	0,87849	-	-	1.704	0,87849
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560
	U2	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770
	U2	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	16.504	8,52224	16.504	8,52224	16.504	8,52224	16.504	8,52224	16.504	8,52224	16.504	8,52224
	U2	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229
	U2	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq - di Ai)	U1	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278
	U2	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA C5 - 5<sup>a</sup> CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e IS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq; insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404
	U2	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq; insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo senza aumento di C.U. (1)	U1	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202
	U2	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq; insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo con aumento di C.U. (1)	U1	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770
	U2	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

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

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

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

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA D5 – 5<sup>A</sup> CLASSE DI COMUNI

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

		AMBITI URBANISTICI	
		Ambiti TR	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(£/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	14375	7,42407
	U2	1704	0,87849
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	11497	5,93770
	U2	1360	0,70238
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	7188	3,71229
	U2	854	0,43950
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002	
	U2		

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U. = Carico urbanistico

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

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

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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## TABELLA E5 – 5ª CLASSE DI COMUNI

## Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo\*

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e IS		Ambiti AC		Ambiti NU		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. – Attività alberghiere	U1	23959	12,37379	23959	12,37379	23959	12,37379	23959	12,37379	-	-	23959	12,37379
	U2	2836	1,46467	2836	1,46467	2836	1,46467	2836	1,46467	-	-	2836	1,46467
R.E. – Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841
	U2	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132
R.E. – Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921
	U2	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278
	U2	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911
N.C. – Insediamenti per residenze turistiche	U1	41253	21,30540	41253	21,30540	49504	25,56668	41253	21,30540	-	-	-	-
	U2	49760	25,69890	49760	25,69890	49760	25,69890	49760	25,69890	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. – Insediamenti per residenze turistiche	U1	37128	19,17486	37128	19,17486	44554	23,01022	37128	19,17486	37128	19,17501	37128	19,17501
	U2	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901
R.E. senza aumento di C.U. – Insediamenti per residenze turistiche	U1	12376	6,39162	12376	6,39162	14851	7,66990	12376	6,39162	12376	6,39167	12376	6,39167
	U2	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U. = Carico urbanistico

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

\*La corrispondente categoria catastale è: D/2

## **B - REGOLAMENTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **B1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

- B1.1** - Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo 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 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo~~ **con riferimento al prezzo di mercato degli immobili fornito dall'OMI, articolato per comuni/quartieri/zone, destinazioni d'uso, tipologie edilizie e loro stato di conservazione secondo quanto stabilito al punto 8 della DAL 186/2018.**
- B1.2** - Il costo di cui al punto B1.1 è maggiorato per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni della Tabella ALLEGATO A.
- B1.3** - Il costo totale dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto B6.1 lettera a) (ALLEGATO A).
- B1.4** - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o a seguito di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, da regolare contratto d'appalto dei lavori, ovvero da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato, e redatti in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.  
Il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non deve comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni.
- B1.5** - 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 B6.4, il costo di costruzione di cui al punto B1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto B1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

### **B2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI**

- B2.1** - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui alla Lg. Rg. 15/2013, art. 31, 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 ALLEGATO B.

### **B3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI DIREZIONALI**

- B3.1** - Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di costruzione è stato determinato con Delibera del Consiglio Comunale n° 66/1999 ed è aggiornato annualmente, dal Comune con apposito atto amministrativo, ~~in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il~~

~~periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.~~

Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di riferimento di cui ai successivi punti.

- B3.2** - Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato da regolare contratto d'appalto dei lavori, ovvero da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato, e redatti in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.
- B3.3** - Il costo così ottenuto è poi ridotto al 50%.

#### ~~**B4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI**~~

- ~~**B4.1** - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita dal Comune in misura del 5% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto B3, indipendentemente dai diversi tipi di attività così come di seguito specificati:~~

Direzionale	5%
Commerciale al dettaglio	5%
Commerciale all'ingrosso	5%
Alberghiera	5%
Turistica e pubblici esercizi	5%

#### **B5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI**

- B5.1** - Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di permessi di costruire o segnalazione certificata di inizio attività relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.
- La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

#### **B6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

- B6.1** - Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio dei titoli abilitativi sono riportate in calce alla tabella dell'ALLEGATO A e negli articoli precedenti.
- Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell'ALLEGATO A ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77, come di seguito riportate:

##### **a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.**

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

Su = Superficie utile abitabile. 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;

Snr = 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. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

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

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

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

Sa = 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.

**B6.2** - Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ed è corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune al precedente art. A1.8 (Regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione).

**B6.3** - In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001.

#### **B6.4 - Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto :**

Fermi restando i casi di esonero o riduzione del contributo di costruzione di cui al precedente punto A4.1, il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto 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. 33 della L.R. 15/2013 (vedi successivo punto B.7);
- 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 e alla prestazione di servizi;
- d) per le trasformazioni e 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 gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

#### **B7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA**

**B7.1** - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013 la convenzione - tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita dalla Giunta Regionale.

**B7.2** - E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

**ALLEGATO A****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

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1					
Classi di superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie Utile Abitabile (mq) (art. 3, D.M. n. 801/1977)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art. 5, D.M. n. 801/1977)	% di incremento per classi di superficie
(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=				Totale i1 =	
					%

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI e ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2				
Tot. Su = _____ mq (art.3,D.M. 10/5/77, n.801)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (Snr:Su) x 100 (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6,D.M. 10/5/77, n.801)
Tot. Snr = _____ mq (art.2,D.M. 10/5/77, n.801)				
(Snr : Su) x 100 = _____ %				
> 95 ≤ 110		≤ 50	( )	0
> 110 ≤ 130		> 50 ≤ 75	( )	10
> 130 ≤ 160		> 75 ≤ 100	( )	20
> 160		> 100	( )	30
i2 =				%

i1+i2=i= \_\_\_\_\_ %

Classe edificio = \_\_\_\_\_  
(art.8,D.M. 10/5/77, n.801)Maggiorazione M (\*) = \_\_\_\_\_ %  
(art.8,D.M. 10/5/77, n.801)

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni (art.8, D.M. 10/5/77, n.801).

% 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 inclusa: 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 50%: Classe XI - M=50

% di i da 25 a 30 inclusa: Classe VI - M=25

Costo di costruzione definito dal Comune in base al punto B1.1, del presente testo:

A = euro/mq \_\_\_\_\_

Costo di costruzione maggiorato:

B = Ax(1+M/100) = \_\_\_\_\_ = euro/mq \_\_\_\_\_

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Cc = B x (Sc+St) x q = \_\_\_\_\_ = euro \_\_\_\_\_

Nota: - Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801.

- q è definito in base al punto B2 del presente testo e all'allegato C.

**ALLEGATO B****DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE**

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

(%) Max (art. L. 537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al perimetro (art. 18, L. 865/71 – art. 13, L.R. 47/78 – art. 4, D.Lgs. n. 29/92)	Quota q (%)		
(1)	(2)	(3) = (1)x(2)	(4)	(5) = (3)x(4)	(6)	(7) = (5)x(6)		
20 %	Edifici di pregio* 1,00	20,00	Unifamiliare ** 1,00	20,00	Esterno	1.00	20.00	
					Interno	0.85	17.00	
				Bifamiliare o a 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	
				Bifamiliare o a 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 artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

## Art. 3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati.

## Art. 4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo 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 a un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**-ALLEGATO E****SCHEMA TIPO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTI GRATUITI IN ZONA AGRICOLA (ART.17, 3<sup>A</sup> COMMA DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. E ART. 32 COMMA 1 LETTERA b) DELLA L.R. 15/2013) E COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' AI SENSI DELL'ART.109.1 COMMA 4 E 5 DEL RUE****PREMESSO**

- che il Regolamento di applicazione degli oneri prescrive che i permessi di costruire rilasciati in zona agricola ai sensi dell'art. 17 – 3 comma, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013, siano assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene le destinazioni d'uso. Trattandosi di interventi per i quali il contributo di costruzione non è dovuto, (nel caso di imprenditori agricoli a titolo principale) è opportuno che l'avente titolo produca, debitamente registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari, prima del rilascio del titolo abilitativo, il necessario atto;
- che in conformità ai disposti dell'art.109.1 del RUE comma 4 e 5 i proprietari interessati devono, attraverso un atto unilaterale, costituire un vincolo di inedificabilità corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti dei terreni aziendali, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo, tale atto dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo, utilizzando il seguente schema tipo:

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO DI CUI ALL'ART.17 – 3 COMMA, LETT. A) DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. E ART. 32 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 15/2013, E COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' AI SENSI DELL'ART.109.1 COMMA 4 E 5 DEL RUE

Il/i sottoscritto/i.....  
 nato/a .....  
 residente/i a .....  
 IN VIA .....  
 n° C.F. ....

**PREMESSO**

- di aver presentato istanza n° .....di P.G. in data..... per ottenere il permesso di costruire di cui agli art.17 – 3 comma, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013, per la realizzazione di ..... connessa ad attività agricola ..... su un'area o immobili posti/a in ambiti agricoli secondo il vigente P.S.C. contraddistinto catastalmente al foglio/i.....mappale/i..... sulla quale dichiaro di averne pienamente titolo per ottenere il titolo abilitativo in qualità di proprietario (o altro titolo riconosciuto dalle leggi).
- considerato che possiede/ono i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge 09.05.75 n.153 come risulta dalla documentazione allegata alla istanza

del titolo abilitativo e specifico atto del ..... n.....

- rilevato conseguentemente che sussistono le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'art.17 – 3 comma, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013;
- tale atto farà parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo che verrà rilasciato per l'intervento in premessa indicato.

Ciò premesso il/i sottoscritto/i.....

### **SI OBBLIGANO**

per sé e per i propri eredi ed aventi causa, nei confronti del Comune di CAMPAGNOLA EMILIA a quanto di seguito specificato:

- **IN PRIMO LUOGO**

1) A mantenere le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio come risultante dagli elaborati grafici allegati all'istanza del permesso di costruire e conservati in originale, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (servizio edilizia privata).

2) L'edificio ha le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale funzionale al diretto servizio della produzione agricola e alle condizioni del fondo:

superficie utile residenziale	mq.....
volume utile residenziale	mc.....
superficie netta non residenziale e accessori (snr)	mq.....

Non residenziali funzionali alla produzione agricola quali:

stalla	mq.....
deposito attrezzi agricoli	mq.....
fienile	mq.....
altro	mq.....

Il concessionario ha l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista nel progetto; qualsiasi modificazione d'uso dovrà essere preceduta da appositi titoli abilitativi in conformità allo strumento urbanistico vigente.

3) Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 34 - 3 comma della L.R. 15/2013, qualora entro 10 anni dalla ultimazione dei lavori, venga modificata, previo rilascio di apposito titolo abilitativo conformemente allo strumento urbanistico vigente, la destinazione d'uso (esempio: da residenza agricola a residenza civile o altre destinazioni se ed in quanto consentita dalle norme PSC e RUE) o comunque l'edificio venga ceduto a soggetti che non siano imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della L.153/75, il/i sottoscritto/i

..... si impegna/no a darne preventiva comunicazione della data fissata per la stipulazione dell'atto di cessione e contestualmente dovrà essere richiesto al Comune la determinazione del contributo di costruzione dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

4) Il sottoscritto si impegna, in caso di ritardato pagamento del contributo di cui al precedente punto 3 a sottostare all'applicazione delle sanzioni che all'epoca saranno vigenti per i casi di ritardati o omessi pagamenti dei contributi di costruzione.

5) SANZIONI:

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, ai punti 1-2-3- si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001, fatto salvo l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla legge medesima. La modifica della destinazione d'uso senza titolo abilitativo equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza del titolo abilitativo, sono applicabili le relative sanzioni di legge.

• IN SECONDO LUOGO

I sottoscritti costituiscono vincolo di inedificabilità su terreni aziendali la cui superficie, fino alla concorrenza degli indici, è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto in premessa, i quali restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo, distinti in catasto come segue:

COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA	Partita.....
Fog. ....	Mappali .....
Fog. ....	Mappali.....
Fog.....	Mappali.....
Confinanti .....	.....
.....	.....
.....	.....

A favore della costituzione in premessa, tale vincolo si intende istituito per il rispetto degli indici urbanistici definiti nel PSC e nel RUE vigente per gli ambiti agricoli.

Il presente atto, da trasciversi nei registri immobiliari, a cura e spese del/i sottoscritto/i si intende trasferibile a tutti gli atti di compravendita effettuati sugli immobili in oggetto.