



Città del Vino
Associazione Nazionale

Il Piano Regolatore
delle Città del Vino

Provincia di Modena
Comune di Bomporto

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO delle Città del Vino

Sindaco

Alberto Borghi

Ass. Urbanistica

Giovanni Stigliano

Ufficio di Piano

Arch. Alfredo Mazzucca

Geom. Glauco Pellacani

Responsabile di progetto:

Arch. Carla Ferrari



Consulenti e collaboratori:

sistema della pianificazione e sistema insediativo:

Arch. Carla Ferrari, Ivan Passuti,

Giulia Gadda, Arch. Silvia Poli, Arch. Giulio Verdini

scenari socio-economici e insediativi:

Arch. Manuela Bertoldo, Arch. Francesco Palazzo (Sistema Snc)

persistenze storiche:

Arch. Enrico Guaitoli Panini, Arch. Irene Esposito

archeologia:

Dott. Paolo Campagnoli (Ambiente Terra)

aspetti geologici, geomorfologici, sismici ed idraulici:

Dott. Geol. Valeriano Franchi, Dott. Geol. Stefania Asti,

Ing. Adelio Pagotto, Dott. Geol. Alessandro Ghinoi

mobilità e traffico:

Ing. Francesco Mazza, Ing. Fabio Cerino (Airis Srl)

rumore e qualità dell'aria:

Dott.sa Francesca Rametta, Ing. Irene Bugamelli (Airis Srl)

energia:

Ing. Gildo Tomassetti, Ing. Gionatan Ruscelli (Airis Srl)

territorio rurale (agricoltura, paesaggio, ecosistemi):

Dott. Agr. Salvatore Giordano, Arch. Camilla Alessi (Airis Srl)

aspetti agronomici ed enologici:

Dott.sa Enol. Marisa Fontana, Enol. Gianfranco Raimondi

consulenza giuridica:

Avv. Lorenzo Minganti

elaborazioni cartografiche e SIT:

Ivan Passuti, Giulia Gadda

RUE ALLEGATO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



COMUNE DI BOMPORTO

RUE

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ALLEGATO

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Indice

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	3
1.1 DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	3
1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE)	pag.	5
1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE)	pag.	6
1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI	pag.	8
1.4.1 - Costruzioni ad elevata efficienza energetica	pag.	8
1.4.2 - Costruzioni ecologiche realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili	pag.	8
1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale	pag.	8
1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata	pag.	8
1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria	pag.	8
1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità	pag.	8
1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali	pag.	8
1.4.8 - Impianti di captazione, filtro e accumulo acqua piovana	pag.	8
1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI	pag.	9
1.5.1 - Tabelle parametriche	pag.	9
1.5.2 - Unità di superficie	pag.	9
1.5.3 - Recupero di edifici esistenti	pag.	10
1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare	pag.	10
1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento	pag.	10
1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto	pag.	10
1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP	pag.	10
1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato	pag.	10
1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	10
1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	11
1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	11

2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag. 20
2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	pag. 20
2.1.1 - Nuovi edifici	pag. 20
2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori	pag. 20
2.1.3 - Modalità di calcolo	pag. 20
2.1.4 - Edifici esistenti	pag. 20
2.1.5 - Ampliamento	pag. 20
2.1.6 - Quota del costo di costruzione	pag. 20
2.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI	pag. 21
2.2.1 - Nuove costruzioni	pag. 21
2.2.2 - Edifici esistenti	pag. 21
2.2.3 - Riduzione del 50%	pag. 21
2.2.4 - Quota del costo di costruzione	pag. 21
2.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO	pag. 21
2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso	pag. 21
2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento	pag. 22
2.4 MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	pag. 22
2.4.1 - Unità di superficie	pag. 22
2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo	pag. 22
2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento	pag. 22
2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione	pag. 23
2.5 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 30, comma 3, e 31 della L.R. 31 del 2002)	pag. 23
2.5.1 - Convenzione tipo	pag. 23
2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati	pag. 23
2.5.3 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento	pag. 24
2.6 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	pag. 24
2.6.1 - Definizione	pag. 24
2.6.2 - Quota D	pag. 24
2.6.3 - Quota S	pag. 24
3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)	pag. 25
4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	pag. 27
5. DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art. 6, L. 10/77 - art. 7, L. 537/93)	pag. 28
6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 30, comma 3, e 31 DELLA LEGGE REGIONALE N. 31 DEL 2002	pag. 29
7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE	pag. 36
8. SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE	pag. 37
9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI	pag. 38
9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE	pag. 38
9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE	pag. 38
9.3 VALORI DI RIFERIMENTO	pag. 39
9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO	pag. 39

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

Fino all'adeguamento della delibera del Consiglio regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della L.R. n. 20 del 2000, 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;
- 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.

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

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

sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

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

Residenza	
Opere	(% di U1 = €/mq. Su)
• le strade	22
• gli spazi di sosta e di parcheggio	10
• le fognature	8
• gli impianti di depurazione	3
• il sistema di distribuzione dell'acqua	7
• il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
• la pubblica illuminazione	10
• il verde attrezzato	16
Totale	100

Attività Produttive	
Opere	(% di U1 = €/mq. Su)
• le strade	30
• gli spazi di sosta e di parcheggio	12
• le fognature	10
• gli impianti di depurazione	10
• il sistema di distribuzione dell'acqua	6
• il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21

• la pubblica illuminazione	7
• il verde attrezzato	4
Totale	100

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

Per ogni attività	
Opere	(% di U2 = €/mq. Su)
• gli asili nido e le scuole materne	10
• le scuole dell'obbligo	38
• le chiese 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	7
Totale	100

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

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

I punti successivi del presente Paragrafo specificano in modo analitico:

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

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

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

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

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

- a) aumento della SU dell'edificio o di singole unità immobiliari;

- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, o di singole unità immobiliari, con incremento delle dotazioni territoriali necessarie, secondo le previsioni di piano ovvero secondo la legislazione vigente;
- c) aumento del numero delle unità immobiliari.

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

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione non sono dovuti per gli alloggi **esonerati dal contributo di costruzione**, costituiti in particolare da:

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

Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto 1.2;
- c) le varianti a permesso di costruire già rilasciato, segnalazione certificata di inizio attività o denuncia di inizio attività che non comportino aumento del carico urbanistico, come definito al precedente punto 1.2;
- d) gli interventi di demolizione;
- e) gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
- f) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;

- g) l'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali amorfi e non nocivi per il territorio, non inquinanti, non frutto di processi di produzione o dismissione d'uso di oggetti ed attività o della normale attività urbana;
- h) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- l) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici;
- m) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. Ai sensi dell'art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153, la realizzazione di una sala cinematografica e la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di SU, non è soggetta a pagamento del contributo di costruzione. Similmente, il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

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

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C con demolizione e fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 26 comma 3 del RUE, essendo il tipo di opere riconducibili ad una ristrutturazione, il calcolo del contributo di costruzione viene calcolato come per opere di ristrutturazione.

1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

1.4.1 - Costruzioni ad elevata efficienza energetica

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni ad elevata efficienza energetica sono ridotti come a seguito specificato:

- Nuove costruzioni: possibilità di riduzione degli oneri: 40% per fabbricati di Classe A plus, 30% per fabbricati di Classe A,
- Edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe E - F - G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione): possibilità di riduzione degli oneri per fabbricati classificabili a seguito dell'intervento di Classe A plus: 50%, di Classe A: 50%, di Classe B: 40%, di Classe C: 20%, di Classe D: 10%, quando il raggiungimento delle classi di obiettivo siano dimostrate, a fine lavori, con regolare Attestato di Certificazione Energetica.

La classificazione di riferimento degli edifici è quella vigente per l'Emilia-Romagna alla data del rilascio del titolo abilitativo o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività.

1.4.2 - Costruzioni ecologiche realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili sono ridotti del 25% qualora vengano classificate come tali da apposito ente convenzionato col Comune di Bomporto.

1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune. Resta inteso che agli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della tabella "B".

1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 31 del 2002 che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria

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 del 50%.

1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità

Viene applicata una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n° 236, ossia:

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

1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali

Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere, avvenga nei dieci anni successivi all'ultimo permesso di costruire rilasciato o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività, si può applicare, su richiesta dell'interessato, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

1.4.8 - Impianti di captazione, filtro e accumulo acqua piovana

Quando negli interventi di cambio d'uso e ristrutturazione non totale si realizzi un impianto di recupero delle acque meteoriche dimensionato e realizzato con le prescrizioni di cui all'art.58 comma 3 del RUE si applica una riduzione del 16% per gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI

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

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

Nell'onere complessivo $U=U_1+U_2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione delle dotazioni territoriali, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati ai sensi del Paragrafo 9.

1.5.1 - Tabelle parametriche

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

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

1.5.2 - Unità di superficie

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U_1 e U_2 sono così determinate.

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

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

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

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

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

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

1.5.3 - Recupero di edifici esistenti

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

1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la SU a cui applicare l'onere - RE con aumento di carico urbanistico - è quella relativa all'unità immobiliare minore o quella relativa alle unità immobiliari minori.

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

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

Per i permessi di costruire, le segnalazione certificata di inizio attività o le denunce di inizio attività che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto

Per gli interventi da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1), previo scomputo del costo delle opere da realizzarsi da parte del soggetto, secondo l'ammontare previsto nel suddetto impegno.

1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP

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

1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato

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

1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (cfr anche paragrafo 1.5.6)

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere di norma corrisposti dai soggetti interessati alla realizzazione degli interventi. Tramite la stipula di un'apposita convenzione (o altra procedura amministrativa ritenuta idonea dal Comune), secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, l'Amministrazione può consentire la realizzazione in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o della quota di attrezzature e spazi

collettivi, consentendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a seconda della tipologia di opera da realizzare, in base ai parametri di cui al punto 1.1

1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività; ovvero
- b) su richiesta dell'interessato, attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività e del restante 50%, in tre rate a cadenza semestrale, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

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

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività.
- per la terza rata, entro e non oltre 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività.

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

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

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

1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

- CU = carico urbanistico. Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza;
- Aumento di CU = aumento della superficie utile, anche con trasformazione di superficie accessoria e/o Snr in Sua 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 un incremento delle dotazioni territoriali ovvero aumento del numero di unità immobiliari;
- ambiti territoriali = ambiti previsti dal PSC in conformità alla L.R. n. 20 del 2000, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolare:
 - AS = Tessuti urbani storici;
 - AC = Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato;
 - AP = Aree edificate a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato;
 - ARS = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio;
 - ARR = Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali;
 - APC = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali;
 - APR = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi;
 - AVN = Aree di valore naturale e ambientale;
 - ARPS = Ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico;
 - ARP = Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - AVA_1 = Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola e frutticola;
 - AVA_2 = Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - DOT = Sistema delle dotazioni territoriali;
 - DOT_E = Dotazioni ecologiche;
 - URB = Attrezzature tecnologiche.
 - D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
 - S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA A4 =

Edilizia residenziale (funzione abitativa)

Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1

TABELLA B4 =

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

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

TABELLA C4 =

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

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

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)

TABELLA D4 =

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

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

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)

TABELLA E4 =

Funzioni alberghiere

La corrispondente categoria catastale è: D/2

TABELLA E4BIS =

Funzioni per il soggiorno temporaneo

La corrispondente categoria catastale è: D/2

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A4 - 4ª classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

		ZONE URBANISTICHE				
		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C.	U1	25,47896	25,47896	30,57475	25,47896	-
If=da 0 a 1 mc/mq	U2	33,23937	33,23937	33,23937	33,23937	-
N.C.	U1	25,47896	25,47896	28,02686	25,47896	-
If=da 1,01 a 2 mc/mq	U2	33,23937	33,23937	33,23937	33,23937	-
N.C.	U1	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	-
If=da 2,01 a 3 mc/mq	U2	33,23937	33,23937	33,23937	33,23937	-
N.C.	U1	25,47896	25,47896	22,93106	25,47896	-
If=oltre 3 mc/mq	U2	33,23937	33,23937	33,23937	33,23937	-
R.E.	U1	20,38317	20,38317	20,38317	20,38317	20,38317
con aumento C.U.	U2	26,59149	26,59149	26,59149	26,59149	26,59149
R.E.	U1	5,09579	5,09579	5,09579	5,09579	5,09579
senza aumento C.U.	U2	6,64787	6,64787	6,64787	6,64787	6,64787
R.E.	U1	15,28738	15,28738	15,28738	15,28738	15,28738
convenz. con aumento C.U.	U2	19,94362	19,94362	19,94362	19,94362	19,94362
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1 U2	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96				

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 B4 - 4^a 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		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
		(€/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	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	-	25,47896
	U2	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991	-	33,23991
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	8,43426	8,43426	8,43426	8,43426	-	8,43426
	U2	1,31800	1,31800	1,31800	1,31800	-	1,31800
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	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896
	U2	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648
	U2	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici,	U1	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158

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.	U2	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739
	U2	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513
	U2	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	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 C4 - 4^a 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*

		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/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	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443
	U2	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788
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	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721
	U2	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894
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	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699
	U2	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	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 D4 - 4ª classe di comuni

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

		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
CATEGORIA D'INTERVENTO			(€/mq)
N.C. (1)	U1		8,43426
	U2		1,31800
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1		6,74699
	U2		1,05409
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1		4,21739
	U2		0,65848
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96	
	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 E4 - 4ª CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Attivita' alberghiere	U1	14,05744	14,05744	14,05744	14,05744	-	14,05744
	U2	2,19649	2,19649	2,19649	2,19649	-	2,19649
R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U.	U1	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533
	U2	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750
R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U.	U1	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318
	U2	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849
Insediamenti per le attivita' turistiche temporanee - €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513
	U2	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	25,47888	25,47888	30,57476	25,47888	-	-
	U2	33,23968	33,23968	33,23968	33,23968	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	22,93100	22,93100	27,51734	22,93100	22,93120	22,93120
	U2	29,91571	29,91571	29,91571	29,91571	29,91577	29,91577
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	7,64367	7,64367	9,17227	7,64367	7,64356	7,64356
	U2	9,97190	9,97190	9,97190	9,97190	9,97175	9,97175
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	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

*La corrispondente categoria catastale e': D/2

2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

2.1.1 - Nuovi edifici

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

2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori

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

2.1.3 - Modalità di calcolo

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

2.1.4 - Edifici esistenti

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

2.1.5 - Ampliamento

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

2.1.6 - Quota del costo di costruzione

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

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

2.2.1 - Nuove costruzioni

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

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

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

2.2.2 - Edifici esistenti

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

2.2.3 - Riduzione del 50%

Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 2.2.2 è ridotto al 50%.

2.2.4 - Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita nelle seguenti percentuali del costo determinato con le modalità indicate ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, e 2.2.3, in funzione dei diversi tipi di attività :

- 10% per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche ed alberghiere;
- 10% per costruzioni o impianti destinati ad attività direzionali
- 10% per costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali.

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

2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso

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

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

2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento

Per i permessi di costruire, le segnalazione certificata di inizio attività e le denunce di inizio attività che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento) occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi costi di costruzione e importi del contributo di costruzione.

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

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

2.4.1 - Unità di superficie

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

a) interventi di edilizia residenziale

La superficie complessiva (SC) è data da:

SC = SUA + 60% SA dove:

SUA = Superficie utile abitabile

SA = Superficie accessoria

b) interventi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali

La superficie complessiva (SC) è data da:

SC = SUA + 60% SA dove:

SUA = Superficie utile abitabile

SA = Superficie accessoria

2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo

Il versamento del costo di costruzione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività; ovvero
- b) attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto entro e non oltre la data di inizio lavori e del restante 50%, entro e non oltre la data di fine dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento della rimanenti rate. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

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

2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento

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

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;

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

2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, indicati dal precedente paragrafo 1.3 nonché nei seguenti casi:

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

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

2.5.1 - Convenzione tipo

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

2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati

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

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

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

2.5.4 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento

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

2.6 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D+S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

2.6.1 - Definizione

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 10/77 e successive modificazioni, la concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale. Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza del contributo è stabilita secondo i criteri forniti dalla Regione per le opere di urbanizzazione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

2.6.2 - Quota D

L'importo relativo al contributo D è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale.

2.6.3 - Quota S

L'importo relativo al contributo S è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e infrastrutturazione ecologica.

BOMPORTO

D (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) + S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)

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

contributo D + S

			€/mq.
NC			$6,2047 \times K1 \times K2$
RE	con aumento di C.U.		$6,2047 \times K1 \times K2$
RE	senza aumento di C.U.		$6,2047 \times K1 \times K2$

K1 = 2 per le attività assoggettabili comprese nell'elenco di cui alla parte 1[^] lett. C Industrie di 1[^] classe
Attività industriali del D.M. 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.S."
K1 = 1 per tutte le altre attività

K2 = 1 per aziende con meno di 10 addetti e SU <= 2.000 mq

K2 = 1,5 per aziende con numero di addetti da 10 a 100 e SU > 2.000 mq e <= 15.000 mq

K2 = 2 per aziende con numero di addetti superiore a 100 o SU > 15.000 mq

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

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

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
NUOVI EDIFICI

TAB. 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - I 1					
Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile mq. art.3, D.M. 10/5/77 n. 801	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n. 801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
> 110 → 130					
> 130 → 160					
> 160					
Tot. Su =				SOMMA →	I 1 =(%)

TAB. 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - I 2			
Tot. Su = (art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6 - D.M. 10/05/77, n. 801)
Tot. Snr = (art.2 - D.M. 10/05/77, n. 801)			
Snr : Su) x 100 = (%)			
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			I 2 =(%)
I 1+I 2 = 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 percentuali (art. 8 - D.M. 10/05/1977, 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 i 50	Classe XI	→	M = 50
% di I da 25 a 30 inclusa	Classe VI	→	M = 25				

Costo di costruzione definito dal Comune:	A = € / mq.
Costo di costruzione maggiorato: B = A x (1 + M / 100) =	B = € / mq.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	
Cc = B x (Sc + St) x q =	= €
NOTA:	<ul style="list-style-type: none"> • Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite dagli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/1977, n. 801. • q è il coefficiente di riduzione del costo di costruzione (vedasi tabella tariffe del C.C.C)

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

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

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	EDIFICI ESISTENTI
--	--------------------------

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima dell'incidenza dei lavori										Incidenza
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
Fondazioni 5%										%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti 20%										%
Solai, balconi 10%										%
Tramezzi interni 5%										%
Copertura 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) =
---	-----------------------------------

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (Sc + St) \times (I)$, dove:

- A è il costo di costruzione definito dal Comune;
- Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite dagli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/1977, n. 801;
- (I) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	
$Cc = A \times (Sc + St) \times (I) \times q$, dove q è definito dalla tabella "tariffe del costo di costruzione degli edifici"	
Calcolo:	

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

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

(%) 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 (art.18 L.865/71 - art.13 L.R.47/78 - art.4 D.Lgs 295/92)	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 m³ 2.000 e siano realizzati in lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² di superficie asservita ai fabbricati

Art. 4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 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

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

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

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOMPORTO

e

Il giorno.....del mese di.....

dell'anno.....in.....

avanti a me dott. sono presenti:

il signor.....nato a

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

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

il signor.....nato a

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

in esecuzione della delibera consiliare n.del

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

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

istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire

segnalazione certificata di inizio attività

denuncia di inizio attività;

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

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

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

- *che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:*

.....

.....

.....

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

ART.1

Conferma delle premesse

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

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

ART.3

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

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

ART.4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

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

1° caso:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:

Art. 4

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti

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

2° caso:

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

2.a)

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

Art. 4

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

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

- mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.
- 5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesidalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.
- 6. Ai soli effetti dell'utilizzo delle dotazioni territoriali, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, lo sportello unico per l'edilizia potrà attestare il regolare funzionamento delle dotazioni medesime.
- 7. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.
- 8. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di Bomporto, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.
- 9. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire /dell'inizio dei lavori in caso di segnalazione certificata di inizio attività o di denuncia di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
- 10. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
- 11. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

2.b)

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

Art. 4

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

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

Art. 5

Opere di allacciamento ai pubblici servizi

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

Art. 6

Dotazioni ecologiche e ambientali

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

1° caso

Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario

Art. 6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario

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

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

Art. 6

Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune

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

Art. 7

Attrezzature e spazi collettivi

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

1. Il concessionario si impegna:

- a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo 1 del presente Allegato al RUE del Comune di Bomporto. Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma, nell'osservanza di quanto stabilito dal punto 1.7 del presente Allegato al RUE del Comune di Bomporto;
- a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (*).

(*) Nei soli casi espressamente previsti dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000, come recepito dall'art. 105 del RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzate la seguente formulazione alternativa:

- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000 come recepito dall'art. 105 del RUE del Comune di Bomporto, la somma di EURO....., quantificata ai sensi del Paragrafo 8. del presente Allegato al RUE, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.

Art. 8

Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva SC, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
 - a) Euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
 - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) Euro per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;
(oppure)
Euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
 - c) Euro..... quale costo delle dotazioni territoriali, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE;
 - d) Euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al.....% (*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

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

Art. 9

Prezzo di cessione degli alloggi

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

adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

Art. 10

Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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

Art. 11

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

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

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

Art. 12

Formazione dell'utenza

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

Art. 13

Durata della convenzione

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

Art. 14

Sanzioni

1. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002.*
2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire della segnalazione certificata di inizio o della denuncia di inizio attività, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non*

ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

- 3. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (*)*

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione

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

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

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

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

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

"Art. ...

Durata della convenzione e sanzioni

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

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

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

Il sottoscritto....., nato a il.....;
c.f.....;
residente in Via.....n.....;

- *vista l'avvenuta presentazione in data....., prot.n.....di istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire ai sensi della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 per intervento di..... ;*
- *considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall' art. 30, comma 1, lett. a) della medesima L.R. n. 31 del 2002 per l'esonero dal contributo di costruzione;*
- *visto l'art.40 della L.R. n.47/78 e s.m.e.i., nonché l'art.2 della L.R. n.46/88 così come modificato dalla L.R. n.6/95 e n.20/00*
- *richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;*

si obbliga

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

- 1) *A vincolare l'edificabilità dei terreni di proprietà personale del Sig/Sigg.ri.....censiti al Catasto Terreni al Fg....., Particelle..... per la realizzazione del nuovo fabbricato come descritto in premessa per una SU di mq..... corrispondente all'uso.....;*
- 2) *A non elevare altri edifici (oltre a quello oggetto della richiesta di permesso di costruire sopra richiamata) ad un uso diverso sull'intero fondo di loro proprietà sopra descritto, se non previa verifica della capacità edificatoria residua per l'uso.....;*
- 3) *A realizzare l'intervento edilizio in conformità agli elaborati debitamente firmati dal sottoscritto e dal progettista, nel rispetto delle caratteristiche costruttive di cui alla relazione tecnica e di tutta la documentazione depositata agli atti del Comune;*
- 4) *A non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;*
- 5) *A realizzare direttamente, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, le eventuali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;*

Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al e sarà trascritto nei registri immobiliari (o registrato nelle forme di legge) a cura e spese del sottoscritto;

In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. n. 31 del 2002, art. 32, comma 3).

Tutte le spese ad esso inerenti e conseguenti saranno a carico degli intestatari del Permesso di Costruire.

9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 102, comma 6 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE

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

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

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

9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività;
- b) La seconda ipotesi nella quale può ricorrersi alla monetizzazione è quella della impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto o del lotto oggetto dell'intervento, e sempre che le NTA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (c.d. dotazioni a distanza). Lo sportello unico per l'edilizia verifica la impossibilità del reperimento delle aree attestata dall'attuatore in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
 - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
 - entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta verifica comunale.Ai fini di tale verifica lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto e nel lotto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dalla legge;
- c) la terza ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consentirebbe la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NTA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

9.3 VALORI DI RIFERIMENTO

La monetizzazione delle aree è operata assumendo i valori di riferimento fissati dall'Amministrazione con apposito atto.

9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento per la monetizzazione.